

## II. TEXTOS EN TRAMITACIÓ

### A. PROJECTES DE LLEI

**Projecte de llei urbanística valenciana (RE número 30.261). Tramitació pel procediment d'urgència.**

PRESIDÈNCIA DE LES CORTS VALENCIANES

La Mesa de les Corts Valencianes, en la reunió del 31 de maig de 2005, ha acordat tramitar el Projecte de llei urbanística valenciana (RE número 30.261).

D'acord amb el que disposen els articles 107 i 108 del RCV, s'ordena la tramesa a la Comissió d'Obres Públiques i Transports i la publicació en el *Butlletí Oficial de les Corts Valencianes*.

Davant la sol·licitud del Consell, se n'ha acordat la tramitació pel procediment d'urgència, segons el que estableixen els articles 88 i 89 del RCV, per la qual cosa tots els terminis de la tramitació, començant pel de presentació d'esmenes, queden reduïts a la meitat.

Palau de les Corts Valencianes,  
València, 31 de maig de 2005

La vicepresidenta primera,  
Rosa María Barrieras Mombrú

#### PROJECTE DE LA LLEI URBANÍSTICA VALENCIANA

Exposició de motius

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 d'habitatges i altres tipus d'edificacions. Aquesta major oferta de solars ha permés que el preu dels habitatges 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 mancances, deficiències i interpretacions no desitjades de la llei valenciana, al mateix temps que els nous plantejaments de l'ordenació del territori i la incidència que en la legislació estatal sobre l'urbanisme ha tingut la intervenció del Tribunal Constitucional i la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions, i la seua recent modificació, requereixen dotar la Comunitat Valenciana d'un nou marc jurídic on convergeixen les funcions públiques relacionades amb la utilització del sòl.

L'article 31.9 de l'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, en relació amb l'article 148.1.3a de la Constitució, atribueix a la Generalitat la competència exclusiva en urbanisme i ordenació del territori. En l'exercici d'aquesta competència s'elabora aquesta llei dotant la nostra comunitat autònoma d'una regulació legal l'objecte de la qual és l'ordenació urbanística en l'àmbit de la Comunitat Valen-

## II. TEXTOS EN TRAMITACIÓN

### A. PROYECTOS DE LEY

**Proyecto de ley urbanística valenciana (RE número 30.261). Tramitación por el procedimiento de urgencia.**

PRESIDENCIA DE LAS CORTES VALENCIANAS

La Mesa de las Cortes Valencianas, en la reunión del día 31 de mayo de 2005, ha acordado tramitar el Proyecto de ley urbanística valenciana (RE número 30.261).

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 107 y 108 del RCV, se ordena su remisión a la Comisión de Obras Públicas y Urbanismo y la publicación en el Boletín Oficial de las Cortes Valencianas.

Ante la solicitud del Consell, se ha acordado la tramitación por el procedimiento de urgencia, según los establecido en los artículos 88 y 89 del RCV, por lo que todos los plazos de la tramitación, comenzando por el de presentación de enmiendas, quedan reducidos a la mitad.

Palau de les Corts Valencianes,  
Valencia, 31 de mayo de 2005

La vicepresidenta primera,  
Rosa María Barrieras Mombrú

#### PROYECTO DE LEY URBANÍSTICA VALENCIANA

Exposición de motivos

I

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

La continuada aplicación de la norma ha puesto de manifiesto, no obstante lo anterior, algunas carencias, deficiencias e interpretaciones no deseadas de la Ley valenciana, al tiempo que los nuevos planteamientos de la ordenación del territorio y la incidencia que en la legislación estatal sobre el urbanismo ha tenido la intervención del Tribunal Constitucional y la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y su reciente modificación, requieren dotar a la Comunidad Valenciana de un nuevo marco jurídico donde convergen las funciones públicas relacionadas con la utilización del suelo.

El artículo 31.9 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana, en relación con el artículo 148.1.3ª de la Constitución, atribuye a la Generalitat la competencia exclusiva en urbanismo y de ordenación del territorio. En el ejercicio de esta competencia se elabora la presente Ley dotando a nuestra Comunidad Autónoma de una regulación legal cuyo objeto es la ordenación urbanística en el ámbito de

ciana, per mitjà de la regulació del règim jurídic del sòl i l'activitat administrativa de planejament urbanístic, l'execució d'aquest, de garantia de la legalitat i de foment del mercat del sòl per a la promoció social d'aquest.

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

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

## II

En desenvolupament 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 els 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 d'habitatge subjecte a algun règim de protecció.

Sota aquests objectius, la llei naix 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 defineixen el model urbanístic de ciutat; i el desenvolupen, amb la participació dels propietaris, i la resta d'operadors públics i privats, de forma que també els ciutadans, pel que fa a subjectes particulars, tenen el dret d'intervenir i col·laborar en la consecució dels objectius exposats.

La present llei, en establir el règim urbanístic del sòl i l'estatut del propietari, naix 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 en atorgar als ajuntaments les competències en urbanisme, i queden reservades per a la Comunitat Autònoma exclusivament les que es refereixen al control de la legalitat i a l'interés supramunicipal. La llei, deixant fora de perill les competències estatals, no regula les valoracions, les expropiacions ni els supòsits indemnizatoris, per ser aquestes matèries atribuïdes en exclusiva a l'Estat i estar 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.

En aquest sentit, és convenient distingir entre valor i preu. Valor, que és la quantitat de diners més probable per

la Comunidad Valenciana, mediante la regulació del règim jurídic del sòl i la activitat administrativa de planejament urbanístic, la execució del mateix, de garantia de la legalitat i de foment del mercat del sòl per a la promoció social del mateix.

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

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

## II

En desarrollo de una política territorial sostenible para la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos, la nueva Ley Urbanística Valenciana tiene cuatro objetivos principales: reforzar los derechos de los propietarios de suelo, dotar de mayor transparencia y competitividad a los procesos de selección de Urbanizador y adjudicación de Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas, adecuar la regulación de los Programas a la realidad socio-jurídica vigente y fomentar la construcción de vivienda sujeta a algún régimen de protección.

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

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

En este sentido, es conveniente distinguir entre valor y precio. Valor, que es la cantidad de dinero más probable por la que

la qual el sòl es vendria en un mercat en què l'oferta i la demanda tingueren un funcionament racional, i que, per tant, és un valor teòric. Preu és la quantitat de diners que un comprador estaria disposat a pagar i un venedor a rebre en l'adquisició de determinat sòl, que és, per tant, un valor que existeix en la realitat, i que és el seu valor real de mercat i que garanteix, en tot cas, la indemnitat patrimonial del propietari com a conseqüència de l'acció urbanitzadora.

Reconeixent el caràcter de transacció mercantil entre particulars, la llei estableix que el canvi de terrenys en concepte de retribució s'establirà pel preu real del sòl. Quan hi haja expropiació, en els supòsits previstos en la llei, les valoracions s'hauran d'ajustar als criteris de la llei estatal.

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

La ruptura amb el rígid principi de jerarquia entre plans substituït per la seua especialització en tipus de determinacions 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, 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 mateix 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 mateixa llei, i que es va concretar en la regulació dels programes per al desenvolupament d'actuacions integrades i en la figura de l'urbanitzador, va tenir per objecte dotar de major agilitat 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 desenvolupat les seues potencialitats, de manera que, en l'actualitat, bona part de les actuacions urbanístiques iniciades a l'empara d'aquella llei estan, des d'un punt de vista material, concluses, i, des d'un punt de vista jurídic, han començat a recaure les primeres sentències dels tribunals. Tot aquest bagatge d'experiència, conseqüència de l'extraordinària acollida que la llei ha tingut en el dinàmic teixit empresarial de la Comunitat, ha de ser recollit 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 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 llei ha de ser considerat, no com una tasca d'innovació normativa, sinó més aviat, com una tasca de millora que, mantenint els principis que han permès aconseguir l'actual eficàcia del model de gestió urbanística valenciana, 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.

el suelo se vendería en un mercado en el que la oferta y la demanda tuvieran un funcionamiento racional, y que, por tanto, es un valor teórico. Precio es la cantidad de dinero que un comprador estaría dispuesto a pagar y un vendedor a recibir en la adquisición de cierto suelo, que es, por tanto, un valor que existe en la realidad, y que es su valor real de mercado y que garantiza, en todo caso, la indemnidad patrimonial del propietario como consecuencia de la acción urbanizadora.

Reconociendo el carácter de transacción mercantil entre particulares, la ley establece que el canje de terrenos en concepto de retribución se establecerá por el precio real del suelo. Cuando medie expropiación, en los supuestos previstos en la ley, las valoraciones se ajustarán a los criterios de la ley estatal.

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

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

El modelo urbanístico de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat, Reguladora de la Actividad Urbanística, introdujo una serie de novedades en el ámbito de la ejecución del planeamiento con el objetivo, reconocido en el propio Preámbulo de la Ley, de incorporar el suelo al proceso urbanizador, de modo que el Planeamiento no quede en mera exposición de intenciones, sino que se concrete en realidades tras su ejecución. La relectura de las figuras propias del urbanismo concertado, preexistentes en el derecho estatal, que se realizaba en la propia Ley, y que se concretó en la regulación de los Programas para el Desarrollo de Actuaciones Integradas y en la figura del Urbanizador, tuvo por objeto dotar de mayor agilidad a la posterior fase de gestión urbanística, permitiendo la rápida ejecución de las infraestructuras y la pronta puesta en el mercado de los solares resultantes de las actuaciones integradas.

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

Qüestió prèvia i essencial és determinar la naturalesa jurídica de la relació entre l'urbanitzador i l'administració actuant. Per això, la llei ha optat per un model que afirma la competència autonòmica, al mateix temps 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, com també 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 (fonament jurídic 28, apartat i).

Així doncs, el títol competencial que habilita la Generalitat 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 d'urbanisme concertat, de manera que la qüestió plantejada consisteix a determinar les especialitats de contractació que, si és procedent, 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 manca de competències per a regular aquests programes, com també per a la seua adjudicació mateixa i, en conseqüència, no podria lligar determinats efectes o conseqüències jurídiques a una institució la regulació de la qual no li competeix.", de manera que l'adjudicació de programes d'actuació urbanística constitueix "... una tècnica urbanística que correspon establir a les comunitats autònomes...".

Aquest 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'aquesta doctrina troben cabuda les fórmules 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 pren traços dels convenis administratius, dels contractes administratius, dels instruments d'ordenació i d'antigues figures d'urbanisme concertat de les quals és tributari.

En el programa d'actuació integrada, l'agent urbanitzador seleccionat per l'Administració en un procediment públic assumeix el compliment d'obligacions de què són subjectes passius els propietaris de sòl, a canvi d'obtenir 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 d'aquestes i les característiques i la qualitat de les obres d'urbanització que han de

Cuestión previa y esencial es determinar la naturaleza jurídica de la relación entre el Urbanizador y la Administración actuante. Por ello, la Ley ha optado por un modelo que afirma la competencia autonómica, al tiempo que respeta los principios de la legislación estatal, tanto en materia de régimen del suelo y valoraciones, como en materia de contratos de las Administraciones Públicas, así como de procedimiento administrativo común.

La afirmación de la competencia autonómica para la regulación de los Programas de Actuación Integrada, no sólo en su vertiente sustantiva, como instrumentos de ordenación, sino también en lo tocante al procedimiento para su aprobación y adjudicación, se asienta en la Constitución Española, el Estatuto de Autonomía y la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, que declaró la inconstitucionalidad de determinados preceptos del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, y, entre otros, del artículo 177 y siguientes reguladores de los Programas de Actuación Urbanística y de las modalidades o procedimientos para su adjudicación, por entender que el modo de adjudicación de los indicados Programas formaba parte de la materia urbanismo, y, en consecuencia, resultaba de competencia autonómica (Fundamento jurídico 28, apartado i).

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

El Tribunal Constitucional reconoce que: "...el Estado carece de competencias para regular tales programas, así como para su adjudicación misma y, en consecuencia, no podría anudar ciertos efectos o consecuencias jurídicas a una institución cuya regulación no le compete.", de modo que la adjudicación de programas de actuación urbanística constituye "... una técnica urbanística que corresponde establecer a las Comunidades Autónomas...".

Este mismo criterio se reproduce en la Sentencia del Tribunal Constitucional 164/2001, que declara inconstitucionales determinados preceptos de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

En el marco de esta doctrina encuentran cabida las fórmulas de gestión indirecta en la proposición y ejecución del planeamiento ya contenidas en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

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

En el Programa de Actuación Integrada, el Agente Urbanizador seleccionado por la Administración en un procedimiento público asume el cumplimiento de obligaciones de las que son sujetos pasivos los propietarios de suelo, a cambio de obtener la pertinente retribución por parte de los indicados propietarios de suelo, de modo que la Administración se asegura un interlocutor y permite concretar el alcance y modo de cumplimiento de las obligaciones que, legalmente, están atribuidas a los propietarios, controlando el proceso de cumplimiento de las mismas y las características y calidad de las

ser-li cedides, la qual cosa seria del tot impossible si els propietaris de sòl intentaren donar compliment individual a aquestes obligacions.

D'aquesta manera, es concreta el compliment de la funció social de la propietat immobiliària. Aquestes 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 el compliment de les obligacions dels propietaris de sòl i l'obtenció per l'administració actuant dels seus correlatius drets. 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.

La llei defineix l'activitat urbanística com una funció pública (article 3) atribuïda a la Generalitat i als municipis (article 5.1 de la Llei Urbanística Valenciana) i la tramitació i aprovació dels programes d'actuació integrada està atribuïda als municipis (article 47.1 de la llei). L'objecte, doncs, dels programes d'actuació integrada està vinculat al gir o tràfic específic de l'administració contractant, 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 de contractes de les administracions públiques. El règim jurídic d'aquests 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, i queda com a supletòria la legislació estatal en matèria de contractes de les administracions públiques.

Així es fa compatible 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, remet, per a la seua aplicació supletòria, a les normes rectores de la contractació administrativa (article 118.3). Es respecta, així mateix, el contingut patrimonial del dret de propietat constitucionalment reconegut (article 33), 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 en què l'administració amb competència legislativa en la matèria ha decidit la seua aplicació en exercici de la seua competència normativa.

Capítol essencial d'aquesta reforma legal és la nova regulació del mode de seleccionar l'urbanitzador. Aquesta 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 aquests. Cert és que l'aprovació del programa, en el vessant tècnic, és difícilment reconduïble a regles estrictament objectives, ja que en ell conflueixen decisions pròpies de la potestat pública de planejament en què es deixa sentir, cas per cas, l'autonomia municipal i la definició del model urbanístic més d'acord amb l'interés públic. Per això, el present text legal ha optat per desenvolupar la decisió aprovatòria del programa en dos moments. En un primer moment, l'ajuntament elegirà l'alternativa tècnica, però ho farà quan encara no s'hagen fet

obras de urbanización que deben serle cedidas, lo que sería del todo imposible si los propietarios de suelo intentaran dar cumplimiento individual a dichas obligaciones.

De este modo, se concreta el cumplimiento de la función social de la propiedad inmobiliaria. Estas obligaciones de los propietarios y los correlativos derechos de la Administración no se ven alterados por la intervención del Agente urbanizador que es un mero gestor que, mediante la redacción de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, facilita el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios de suelo y la obtención por la Administración actuante de sus correlativos derechos. En todo caso, quien costea la intervención del urbanizador son los propietarios de suelo y no la Administración, lo que impide configurar el Programa de Actuación Integrada como contrato administrativo típico.

La Ley define la actividad urbanística como una función pública (artículo 3) atribuida a la Generalitat y a los Municipios (artículo 5.1 de la Ley Urbanística Valenciana) estando atribuida la tramitación y aprobación de los Programas de Actuación Integrada a los Municipios (artículo 47.1 de la Ley). El objeto, pues, de los Programas de Actuación Integrada está vinculado al giro o tráfico específico de la Administración contratante, por satisfacer de forma directa o inmediata una finalidad pública de la específica competencia de la Administración 'contratante', lo que, para el supuesto presente, implica el reconocimiento de que la relación entre la Administración y el Urbanizador es un contrato especial, en los términos establecidos por la legislación estatal de contratos de las Administraciones Públicas. El régimen jurídico de estos contratos, de acuerdo con el artículo 7.1 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, está constituido por sus propias normas preferentemente, quedando como supletoria la legislación estatal en materia de contratos de las Administraciones Públicas.

Así se compatibiliza la legislación urbanística autonómica y la legislación estatal en materia de contratos de las Administraciones Públicas, puesto que la Ley Urbanística Valenciana contiene su propia regulación y, remite, para su aplicación supletoria, a las normas rectoras de la contratación administrativa (artículo 118.3). Se respeta, asimismo, el contenido patrimonial del derecho de propiedad constitucionalmente reconocido (artículo 33), expresado en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. En consecuencia, la legislación de contratos de las Administraciones Públicas no resulta directamente aplicable a los Programas de Actuación Integrada, sino solo en la medida en que la Administración con competencia legislativa en la materia ha decidido su aplicación en ejercicio de su competencia normativa.

Capítulo esencial de esta reforma legal es la nueva regulación del modo de seleccionar al urbanizador. Esta selección ha de basarse en criterios objetivos reglados que impidan toda desviación hacia el subjetivismo y que hagan previsibles las decisiones públicas para todos los afectados, en pie de igualdad y suscitando sana competencia entre ellos. Ciertamente es que la aprobación del Programa, en su vertiente técnica, es difícilmente reconduccionable a reglas estrictamente objetivas, ya que en él confluyen decisiones propias de la potestad pública de planeamiento en la que se deja sentir, caso por caso, la autonomía municipal y la definición del modelo urbanístico más acorde al interés público. Por eso, el presente texto legal ha optado por desdoblarse la decisión aprobatoria del Programa en dos momentos. En un primer momento, el Ayuntamiento elegirá la alternativa técnica, pero lo hará cuando todavía no se hayan he-

públiques les ofertes econòmiques presentades per a realitzar-la. D'aquesta manera, l'elecció del model urbanístic més concorde amb l'interés general es farà sense prejudicar qui siga el subjecte cridat a executar-lo. Només una vegada decidit el model urbanístic, es farà públic el contingut de les ofertes econòmiques presentades per a escometre'l, dirimint la relació entre aquestes segons regles estrictament objectives que permeten seleccionar la millor proposta sense controvèrsia respecte a aquesta elecció.

Les regles objectives de selecció de l'urbanitzador podran ser normalitzades per cada municipi per mitjà d'una ordenança municipal, aplicable a tots els concursos selectius d'urbanitzadors que es realitzen en el corresponent terme. No obstant això, el mateix text legal estipula una regla de caràcter supletori per a aquells municipis que preferisquen acollir-se a aquesta i també amb la intenció d'establir una pauta orientativa que contribuïska a il·lustrar aquesta matèria. Per a entendre correctament aquesta regla és convenient establir el següent:

Primera: que no es tracta d'un concurs d'obra pública, ja que les característiques d'aquesta i el termini òptim per a escometre-la quedaran predefinides en l'alternativa tècnica prèviament seleccionada a reserva de qui resulte ulteriorment elegit per a desenvolupar. A més, tampoc el preu de l'obra pot ser, per ell mateix, un factor diriment, ja que l'urbanitzador seleccionat després haurà de licitar-la, sota fe pública notarial, i en anàlogues condicions de publicitat i concurrència a què serien exigibles a un concessionari d'obra, de manera que, si l'urbanitzador obté baixes en el preu de les obres que ha de contractar, estarà obligat a aplicar-les en benefici dels propietaris, als quals no podrà repercutir preus superiors, per aquest concepte, als que ell mateix haja de pagar. Allò rellevant és, més aviat, el preu màxim que, com a garantia per als propietaris, l'urbanitzador es compromet a repercutir a aquests, sense perjudici de possibles baixes resultants de la posterior licitació que faça de l'obra. En conseqüència, allò que adquireix superlativa importància són les garanties que aporte l'urbanitzador per a assegurar l'efectiu compliment dels seus compromisos i el millor coeficient de canvi que oferisca per a adquirir el sòl d'aquells propietaris que, voluntàriament, preferisquen retribuir-li en espècie.

Segona: els denominats compromisos complementaris de l'urbanitzador no poden ser indegudament entesos ni com a contraprestacions que l'urbanitzador oferisca a costa dels propietaris, perquè en aquest cas el concurs mancaria de sentit en no suportar els concursants el cost de les seues ofertes, ni com a regals o donacions que els concursants oferisquen a costa del seu patrimoni i en benefici de la hisenda municipal, ja que això mancaria de tota lògica i sentit econòmic. Els objectius complementaris del programa són, més aviat, inversions privades que l'urbanitzador es compromet a realitzar sobre els seus propis terrenys o sense transferència al patrimoni de l'Administració, però la realització dels quals tinga un especial interés públic. Per exemple, el compromís d'edificar en terminis més rigorosos que els exigibles amb caràcter general. Centrada així la qüestió, aquests objectius han de definir-se amb transparència en l'alternativa tècnica i quedar definits en aprovar aquesta abans d'entrar en la fase d'elecció de propostes econòmiques.

Tercera: la propietat de major o menor superfície de terreny que tinga l'urbanitzador no és una dada susceptible de valoració per ella mateixa ja que, per ella sola, no assegura al municipi una realització més eficient del programa, ni depara als propietaris que tenen propietats minoritàries condicions més justes de participació. El que sí que és suscepti-

cho públicas las ofertas económicas presentadas para realizarla. De ese modo la elección del modelo urbanístico más acorde con el interés general se hará sin juzgar quién sea el sujeto llamado a ejecutarlo. Sólo una vez decidido el modelo urbanístico se procederá a hacer público el contenido de las ofertas económicas presentadas para acometerlo, dirimiendo la relación entre ellas según reglas estrictamente objetivas que permitan seleccionar la mejor propuesta sin controversia respecto a tal elección.

Las reglas objetivas de selección del Urbanizador podrán ser normalizadas por cada Municipio mediante Ordenanza municipal, aplicable a todos los concursos selectivos de urbanizadores que se celebren en su correspondiente término. No obstante, el propio texto legal estipula una regla de carácter supletorio para aquellos Municipios que prefieran acogerse a ella y también con la intención de sentar una pauta orientativa que contribuya a ilustrar esta materia. Para entender correctamente esta regla es conveniente establecer lo siguiente:

Primera: que no se trata de un concurso de obra pública, ya que las características de ésta y el plazo óptimo para acometerla quedarán predefinidas en la alternativa técnica previamente seleccionada a reserva de quien resulte posteriormente elegido para desarrollarla. Además, tampoco el precio de la obra puede ser, en sí mismo, un factor dirimente, ya que el urbanizador seleccionado deberá después licitarla, bajo fe pública notarial, y en análogas condiciones de publicidad y concurrencia a las que serían exigibles a un concesionario de obra, de manera que, si el urbanizador obtiene bajas en el precio de las obras que debe contratar, vendrá obligado a aplicarlas en beneficio de los propietarios, a quienes no podrá repercutir precios superiores, por este concepto, a los que él mismo vaya a pagar. Lo relevante es, más bien, el precio máximo que, como garantía para los propietarios, el urbanizador se compromete a repercutir a éstos, sin perjuicio de posibles bajas resultantes de la posterior licitación que haga de la obra. En consecuencia, lo que adquiere superlativa importancia son las garantías que aporte el urbanizador para asegurar el efectivo cumplimiento de sus compromisos y el mejor coeficiente de canje que oferte para adquirir el suelo de aquellos propietarios que, voluntariamente, prefieran retribuirle en especie.

Segunda: los llamados compromisos complementarios del urbanizador no pueden ser indebidamente entendidos ni como contraprestaciones que el urbanizador ofrezca a costa de los propietarios, pues en tal caso el concurso carecería de sentido al no soportar los concursantes el coste de sus ofertas, ni como dádivas o donaciones que los concursantes oferten a costa de su patrimonio y en beneficio de la hacienda municipal, ya que ello carecería de toda lógica y sentido económico. Los objetivos complementarios del Programa son, más bien, inversiones privadas que el urbanizador se compromete a realizar sobre sus propios terrenos o sin transferencia al patrimonio de la Administración, pero cuya realización revista un especial interés público. Por ejemplo, el compromiso de edificar en plazos más rigurosos que los exigibles con carácter general. Centrada así la cuestión, tales objetivos deben definirse con transparencia en la alternativa técnica y quedar definidos al aprobar ésta antes de entrar en la fase de elección de propuestas económicas.

Tercera: la propiedad de mayor o menor superficie de terreno que ostente el urbanizador no es un dato susceptible de valoración en sí mismo ya que, por sí sola, no le asegura al Municipio una realización más eficiente del Programa, ni depara a los propietarios que ostenten propiedades minoritarias condiciones más justas de participación. Lo que sí es

ble de valoració és la quota de propietat del sòl que tinga l'urbanitzador en la mesura en què estiga disposat a afectar-la per mitjà de gravamen real per a assegurar els seus compromisos com a tal. A més, aquesta valoració haurà de ser tant major com més valguen els terrenys, la qual cosa vindrà donada per les millors condicions de preu que oferisca el mateix urbanitzador en benefici de tercers i només es valorarà el sòl en la proporció que no estiga ja afecte a complir les obligacions normals de tota propietat, sinó lliure per a refermar les específiques de l'urbanitzador. Per a millorar les possibilitats de participació de la petita i mitjana empresa i per a fomentar l'associacionisme entre propietaris, es preveu que, a l'efecte, tant val la propietat de l'urbanitzador com la dels propietaris que s'adherisquen a la seua proposta en les condicions indicades.

Establertes les anteriors premisses, la regla d'adjudicació proposada en el text legal consisteix a reconèixer major valoració en funció de la relació entre les garanties econòmiques ofertes per cada aspirant i el finançament que haja d'aportar amb recursos propis, sense comptar amb els terrenys o garanties que presten els propietaris, per a finançar el programa. Tots els conceptes anteriorment comentats ja estan inclosos en aquests dos termes de la relació. En efecte, com més propietat s'adherisca a la corresponent oferta, per a garantir les seues cometes urbanitzadores, majors seran les garanties totals ofertes. Quant major és el cost del programa i menor el preu ofert pels terrenys que afecta, menors garanties hauran d'aportar els propietaris respecte al que urbanitzador haurà de finançar amb recursos propis, perquè així ho preveu la llei.

En definitiva, afectar a l'execució del programa una major superfície i valor de terrenys de l'urbanitzador o de tercers adherits a la seua proposta, unes millors condicions de preu pel terreny que s'oferisquen en benefici dels propietaris una aposta decidida per damunt de les exigències d'habitatge de protecció pública, unes majors garanties financeres o un menor preu màxim de garantia als propietaris, són tots factors que han de ponderar-se en l'adjudicació. Però no sobre la base d'imputar a cadascun un barem o interval de puntuació decidit voluntaristament o aplicat per mitjà d'apreciacions subjectives, sinó relacionant-los entre ells amb coherència econòmica per a obtenir regles que complisquen una doble condició: que siguin susceptibles d'aplicació objectiva estrictament unívoca i que expressen un concepte de competitivitat econòmica propi i adequat per a dirimir un concurs entre ofertes de promoció immobiliària, cridades a gestionar i finançar de la forma més eficient i segura el desenvolupament del programa en nom als interessos públics i privats afectats per aquest.

La llei reforça la posició dels propietaris del sòl garantint els seus interessos legítims en el desenvolupament de les actuacions urbanístiques, sense perjudici del manteniment del principi en què es fonamenta el sistema relatiu a considerar la producció de solars edificables com una típica funció empresarial. Amb aquest fi, exigeix la deguda definició de les obres d'urbanització que s'han de fer 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 l'efecte de pagament en espècie, com també preveient terminis en què siga possible l'efectiva informació.

La llei millora els tràmits d'informació pública, establint terminis que permeten, de forma efectiva, la concurrència pública, i incorpora les exigències derivades de les directives europees relatives a la unitat de mercat de la Unió.

susceptible de valoración es la cuota de propiedad del suelo que ostente el urbanizador en la medida en que esté dispuesto a afectarla mediante gravamen real para asegurar sus compromisos como tal. Además, dicha valoración habrá de ser tanto mayor cuanto más valgan los terrenos, lo que vendrá dado por las mejores condiciones de precio que oferte el mismo urbanizador en beneficio de terceros y sólo se valorará el suelo en la proporción que no esté ya afecto a cumplir las obligaciones normales de toda propiedad, sino libre para afianzar las específicas del urbanizador. Para mejorar las posibilidades de participación de la pequeña y mediana empresa y para fomentar el asociacionismo entre propietarios, se prevé que, a estos efectos, tanto vale la propiedad del urbanizador como la de los propietarios que se adhieran a su propuesta en las condiciones indicadas.

Sentadas las anteriores premisas, la regla de adjudicación propuesta en el texto legal consiste en reconocer mayor valoración en función de la relación entre las garantías económicas ofertadas por cada aspirante y la financiación que haya de aportar con recursos propios, sin contar con los terrenos o garantías que presten los propietarios, para financiar el Programa. Todos los conceptos anteriormente comentados ya están incluidos en ambos términos de la relación. En efecto, cuanto más propiedad se adhiera a la correspondiente oferta, para garantizar sus cometidos urbanizadores, mayores serán las garantías totales ofertadas. Cuanto mayor es el coste del Programa y menor el precio ofertado por los terrenos que afecta, menores garantías habrán de aportar los propietarios respecto a lo que urbanizador habrá de financiar con recursos propios, pues así lo prevé la ley.

En definitiva, afectar a la ejecución del Programa una mayor superficie y valor de terrenos del urbanizador o de terceros adheridos a su propuesta, unas mejores condiciones de precio por el terreno que se oferten en beneficio de los propietarios una apuesta decidida por encima de las exigencias de vivienda de protección pública, unas mayores garantías financieras o un menor precio máximo de garantía a los propietarios, son todos factores que han de ponderarse en la adjudicación. Pero no sobre la base de imputar a cada uno un baremo u horquilla de puntuación decidido voluntaristamente o aplicado mediante apreciaciones subjetivas, sino relacionándolos entre sí con coherencia económica para obtener reglas que cumplan una doble condición: que sean susceptibles de aplicación objetiva estrictamente unívoca y que expresen un concepto de competitividad económica propio y adecuado para dirimir un concurso entre ofertas de promoción inmobiliaria, llamadas a gestionar y financiar de la forma más eficiente y segura el desarrollo del Programa en aras a los intereses públicos y privados afectados por él.

La ley refuerza la posición de los propietarios del suelo garantizando sus intereses legítimos en el desarrollo de las actuaciones urbanísticas, sin perjuicio del mantenimiento del principio en que se fundamenta el sistema relativo a considerar la producción de solares edificables como una típica función empresarial. Para ello, exige la debida definición de las obras de urbanización a desarrollar con el fin de despejar incertidumbres que posteriormente tienen su reflejo en el cálculo de los costes de urbanización y el necesario conocimiento del precio del suelo que se propone a efectos de pago en especie, así como previendo plazos en que sea posible su efectiva información.

La ley mejora los trámites de información pública, estableciendo plazos que permitan, de forma efectiva, la concurrència pública, e incorpora las exigencias derivadas de las directives europeas relativas a la unidad de mercado de la Unión.

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

D'altra banda, adopta mesures addicionals de política social d'habitatge, en el marc de l'Acord de 22 de gener del 2003, aprovat per la Conferència Sectorial de Sòl i Habitatge, per a avançar en la línia d'oferir habitatges a un preu raonable, que permeten als valencians accedir a un habitatge de primera residència digne i adequat com la Constitució garanteix. Per a l'èxit d'aquest benefici social s'estableix que els plans definisquen la necessitat de preveure la construcció d'habitatges subjectes al règim de protecció pública, a mesura que determine la conselleria competent en habitatge, de manera que s'assegure la seua posada en servei en el planejament de desenvolupament i dins de l'àrea de repartiment preestablida per a l'equidistribució de les càrregues i els beneficis generats pel planejament.

La llei aborda en el títol IV la regulació de l'activitat administrativa de garantia de la legalitat urbanística, i articula els mecanismes jurídics imprescindibles perquè l'urbanisme puga satisfer amb eficàcia els fins públics que tenen encomanats. En particular, s'incorpora una llista d'actes subjectes a llicència, es preveuen els mecanismes jurídics necessaris per a aconseguir la restauració de l'ordre 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, atribuisca a l'Administració autonòmica 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 que s'han d'aplicar, amb l'objectiu d'afavorir al màxim l'efectivitat de la restauració de la legalitat infringida.

En aquest context, la llei presta una atenció especialíssima a la garantia del dret constitucional a l'habitatge, com a objectiu prioritari d'actuació dels poders públics, incentivant i fomentant, a través d'aquesta, la reserva de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública. A l'efecte, estableix una nova regulació dels patrimonis públics de sòl assignant-los funcions relacionades amb l'oferta de sòl per a habitatges socials. I, dins del principi d'accés a l'habitatge, la norma estableix mecanismes que faran més àgil la construcció de solars existents, incorporant d'aquesta forma més habitatges al mercat i evitant retencions especulatives de sòl urbanitzat.

Les disposicions addicionals de la llei s'ocupen de donar compliment en deure d'informació interadministrativa en relació amb els actes i acords urbanístics previst l'article 56 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, com també d'altres qüestions relatives al Consell del Territori i el Paisatge, els con-

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

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

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

En materia de disciplina urbanística se diseña un sistema claro de distribución de competencias entre Municipios y Comunidad Autónoma, que es plenamente respetuoso con la autonomía municipal pero que, al mismo tiempo, atribuya a la Administración Autonómica competencias directas en aquellos casos en los que existe un evidente interès supramunicipal implicado. Se prevé, además, un régimen detallado de infracciones urbanísticas, y la determinación concreta de las sanciones aplicar, con el objetivo de favorecer al máximo la efectividad de la restauración de la legalidad infringida.

En este contexto, La Ley presta una atención especialísima a la garantía del derecho constitucional a la vivienda, como objetivo prioritario de actuación de los poderes públicos, incentivando y fomentando, a través de la misma, la reserva de suelo para la construcción de viviendas de protección pública. A tal efecto, establece una nueva regulación de los Patrimonios Públicos de Suelo asignándoles funciones relacionadas con la oferta de suelo para viviendas sociales. Y, dentro del principio de acceso a la vivienda, la norma establece mecanismos que agilizarán la construcción de solares existentes, incorporando de esta forma más viviendas al mercado y evitando retenciones especulativas de suelo urbanizado.

Las Disposiciones Adicionales de la Ley se ocupan de dar cumplimiento al deber de información interadministrativa en relación con los actos y acuerdos urbanísticos previsto el artículo 56 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, así como de otras cuestiones relativas al Consejo del Territorio y el



venis urbanístics, i a les necessàries determinacions que, sobre la previsió d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública, han de contenir 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.

En l'elaboració de l'avantprojecte de llei s'ha donat una àmplia participació ciutadana i institucional. En particular, pel que fa a l'audiència de les associacions empresarials, organitzacions sindicals i agràries, col·legis professionals, universitats valencianes, la Federació Valenciana de Municipis i Províncies, i s'ha remés al Comitè Econòmic i Social de la Comunitat Valenciana.

El projecte de llei s'aprova conforme el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

## **TÍTOL PRELIMINAR** **DISPOSICIONS GENERALS**

### **Article 1**

*Objecte de la llei.*

Aquesta llei té per objecte l'ordenació de l'activitat urbanística en l'àmbit de la Comunitat Valenciana.

### **Article 2**

*Títol competencial.*

Aquesta llei es dicta dins de la competència exclusiva atribuïda a la Generalitat en urbanisme per l'article 31.9 de l'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana i en desenvolupament i aplicació de les normes bàsiques i de plena aplicació dictades per l'estat en les matèries que al mateix reserva l'article 149.1 de la Constitució.

### **Article 3**

*Activitat urbanística.*

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

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

2. L'activitat urbanística 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'aquest.

### **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

Paisaje, los convenios urbanísticos, y a las necesarias determinaciones que, sobre la previsión de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, deben contenerse en los Planes Generales. Asimismo se adoptan las necesarias previsiones transitorias para la adecuación de los planes municipales y demás instrumentos de planificación a las determinaciones de la Ley.

En la elaboración del proyecto de ley se ha dado una amplia participación ciudadana e institucional. En particular, en cuanto a la audiencia de las asociaciones empresariales, organizaciones sindicales y agrarias, colegios profesionales, universidades valencianas, la Federación Valenciana de Municipios y Provincias, remitiéndose al Comité Económico y Social de la Comunidad Valenciana.

El proyecto de ley se aprueba conforme con el Consejo Jurídico Consultivo de la Comunidad Valenciana.

## **TÍTULO PRELIMINAR** **DISPOSICIONES GENERALES**

### **Artículo 1**

*Objeto de la ley.*

La presente Ley tiene por objeto la ordenación de la actividad urbanística en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

### **Artículo 2**

*Título competencial.*

La presente Ley se dicta dentro de la competencia exclusiva atribuida a la Generalitat en urbanismo por el artículo 31.9 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana y en desarrollo y aplicación de las normas básicas y de plena aplicación dictadas por el Estado en las materias que al mismo reserva el artículo 149.1 de la Constitución.

### **Artículo 3**

*Actividad urbanística.*

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

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

2. La actividad urbanística comprende los siguientes aspectos:

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

### **Artículo 4**

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

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

a) Definir el régimen urbanístico del suelo, dentro del marco regulador del derecho estatal, con el fin de garantizar el cumplimiento de los derechos y deberes de la propiedad

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 aquesta llei. Corresponen als municipis, a més de les competències urbanístiques que la llei els atribuisca, les que no estiguen expressament atribuïdes a la Generalitat. Dins de cadascuna d'aquestes administracions, l'exercici de la competència correspondrà a l'òrgan que determina aquesta llei respectant, en tot cas, les normes reguladores de la seua organització interna.

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

3. La intervenció administrativa en urbanisme respectarà la garantia institucional de l'autonomia local, recollida en l'article 140 de la Constitució. La intervenció de l'Administració de la Generalitat se centrarà en els aspectes d'interès supramunicipal regulats en l'article 85 d'aquesta 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 aquesta en els termes d'aquesta 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.

de los terrenos de acuerdo con la clasificación urbanística que tengan y su función social, de conformidad con el artículo 33 de la Constitución.

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

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

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

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

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

## Artículo 5

*Competencia para la actividad administrativa en el urbanismo.*

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

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

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

## Artículo 6

*Participación de los particulares.*

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

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

3. 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 establits en aquesta llei.

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

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

6. Els ajuntaments han d'establir vies de participació dels ciutadans, a més dels tràmits d'informació pública, en les decisions que afecten l'ordenació i execució dels plans i projectes amb incidència en el territori, la promoció del qual els corresponga. Així mateix, els ajuntaments intervindran en les juntes de participació de territori i paisatge, i en totes les altres institucions de participació d'àmbit supramunicipal puguin crear-se a l'empara 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'aquestes 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 al costat de béns immobles de caràcter artístic, històric, arqueològic, típic o tradicional han d'harmonitzar amb aquests, encara que en el seu entorn només n'hi haja un amb aquestes 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 dues plantes mesures en cada punt del terreny natural, sense perjudici de les altres limitacions aplicables. S'exceptuen de la regla anterior els solars enclavats en nuclis o illes de cases edificades en més de dues terceres parts, en els quals només s'autoritzen 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.

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

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

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

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

#### Artículo 7

##### *Acción pública.*

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

#### Artículo 8

##### *Normas de aplicación directa.*

1. Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúan.

2. Las construcciones emplazadas junto a bienes inmuebles de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional han de armonizar con ellos, aun cuando en su entorno sólo haya uno con esas características.

3. No se permitirá que la situación o dimensiones de los edificios, los muros, los cierres, las instalaciones, el depósito permanente de elementos y materiales o las plantaciones vegetales rompan la armonía del paisaje rural o urbano tradicionales, o desfiguren su visión.

4. Mientras no exista Plan que lo autorice, no puede edificarse con altura superior a dos plantas medidas en cada punto del terreno natural, sin perjuicio de las demás limitaciones aplicables. Se exceptúan de la regla anterior los solares enclavados en núcleos o manzanas edificadas en más de dos terceras partes, en los que sólo se autorizarán alturas que no rebasen ni la de los edificios de mayor antigüedad, ni la media de las existentes en el tramo de la calle correspondiente a la manzana a la que deba dar frente la nueva construcción.

5. En el sòl no urbanitzable regirà el que disposa la Llei de la Generalitat reguladora del sòl no urbanitzable, sense perjudici 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 urbà.*

1. Són sòl urbà:

a) Els solars.

b) Les illes de cases o unitats urbanes que, sense tenir la condició de solar, disposen d'accés rodat, proveïment d'aigua, evacuació d'aigües i subministrament d'energia elèctrica amb la capacitat i característiques adequades per a donar servei suficient als usos i edificacions existents i als que preveja el planejament urbanístic sobre aquestes, sempre que es troben integrades en la malla urbana.

c) Les unitats urbanes que tinguin edificació construïda conforme al planejament urbanístic en més de la meitat de la 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 tinguin la condició de solar s'exigirà la seua dotació, almenys, amb aquests serveis:

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

5. En el suelo no urbanizable se estará a lo dispuesto en la Ley de la Generalitat reguladora del Suelo No Urbanizable, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas anteriores.

6. Los Planes y proyectos de urbanización deben respetar las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas reguladas en la legislación sectorial.

**TÍTULO I**  
**RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**  
**Y ESTATUTO DEL PROPIETARIO**

**CAPÍTULO I**  
**CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

**Artículo 9**

*Clases de suelo.*

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

**Artículo 10**

*Suelo urbano.*

1. Son suelo urbano:

a) Los solares.

b) Las manzanas o unidades urbanas que, sin tener la condición de solar, cuenten con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica con la capacidad y características adecuadas para dar servicio suficiente a los usos y edificaciones existentes y a los que prevea el planeamiento urbanístico sobre las mismas, siempre que se encuentren integradas en la malla urbana.

c) Las unidades urbanas que tengan edificació construida conforme al planeamiento urbanístico en más de la mitad de su superficie.

2. Tendrá la consideración de suelo urbano con urbanización consolidada el terreno que el Plan sujeto al régimen de actuaciones aisladas.

3. Se considera suelo urbano sin urbanización consolidada el terreno sujeto a actuaciones integradas que el Plan clasifique así porque:

a) Aun habiendo estado previamente urbanizado se halle en áreas de reforma interior que precisen complementar sus dotaciones mediante actuación integrada para la implantación de los nuevos usos, tipologías o aprovechamientos previstos o por cambiar su función o estructura urbana.

b) Configuren áreas de nueva urbanización adyacente al suelo urbano y sin entidad suficiente para configurar un sector de planeamiento parcial.

**Artículo 11**

*Solares.*

1. Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que, teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne la ordenación urbanística, estén, además, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el planeamiento.

2. Para que las parcelas tengan la condición de solar se exigirá su dotación, al menos, con estos servicios:

a) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente.

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

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'aquest servei l'evacuació a séquies o fosses sèptiques, llevat que el planejament autoritze aquestes 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 adquireixen la condició de solar quan, a més de disposar dels serveis 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. Pot classificar-se urbanitzable el sòl que, conforme a l'ordenació territorial i urbanística, no haja d'excloure's permanentment del procés d'urbanització, ni escaiga classificar-lo com a sòl urbà.

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

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

## 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,

No justifiquen la dotació de este servicio ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano, hacia el interior del mismo.

b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficientes para la edificación prevista.

c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.

No justifica la dotación de este servicio la evacuación a acequias o fosas sépticas, salvo que el planeamiento autorice estas últimas en casos excepcionales y en condiciones adecuadas, para zonas de muy baja densidad de edificación.

d) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público, en al menos, una de las vías a que dé frente la parcela.

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

## Artículo 12

### *Suelo urbanizable.*

1. Puede clasificarse urbanizable el suelo que, conforme a la ordenación territorial y urbanística, no deba excluirse permanentemente del proceso de urbanización, ni proceda su clasificación como suelo urbano.

2. El planeamiento clasificará como suelo urbanizable los terrenos que pretenda incorporar al proceso de urbanización, a medida que el desarrollo de la red primaria de dotaciones y el grado de definición de la ordenación estructural permita integrarlos en dicho proceso dentro de un modelo territorial sostenible y coherente.

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

## Artículo 13

### *Régimen del suelo urbanizable sin programación.*

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

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

b) No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas, cinegéticas o similares, que guarden relación directa con la naturaleza y destino de la finca, se ajusten a los planes o normas establecidos por la conselleria competente en agri-

que haurà d'emetre el corresponent informe, i també les vinculades funcionalment a l'execució i el manteniment dels serveis públics.

c) El tipus de construcció haurà de ser adequat al seu emplaçament i condició aïllada, conforme a les normes que el planejament aplicable estableixca, 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 desenvolupa per mitjà d'unitats d'execució, i té per objecte la urbanització pública conjunta de dues o més parcel·les realitzada conforme a una única programació. Els plans hauran de preveure l'execució d'actuacions integrades en aquells terrenys que pretenguin urbanitzar i la connexió dels quals a les xarxes de serveis existents:

a) Exigisca produir dues o més solars simultàniament transformant sòl que tinga pendent la implantació de serveis; 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 serveis 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 aquests casos:

a) Per a edificar els solars que no requerisquen cap obra d'urbanització perquè aquesta ja existisca de forma completa, llevat que la seua dotació de serveis 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 aquesta classificació per als terrenys que hagen

cultura, que deberá emitir el correspondiente informe, así como las vinculadas funcionalmente a la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos.

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

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

#### Artículo 14

##### *Actuaciones Integradas.*

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

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

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

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

#### Artículo 15

##### *Actuaciones Aisladas.*

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

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

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

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

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

#### Artículo 16

##### *Suelo no urbanizable.*

Es suelo no urbanizable aquel que ha sido así clasificado de acuerdo con la Ley del Suelo No Urbanizable. Procederá necesariamente esta clasificación para los terrenos que de-

de ser preservats permanentment del procés urbanitzador d'acord amb aquesta llei, a la qual s'haurà d'ajustar el seu règim jurídic urbanístic.

#### 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'aquesta 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 aquesta o altres lleis o, per raó d'aquestes, pels plans i programes d'acord amb la classificació dels predis.

#### *Secció 2a* Drets i deures dels propietaris de sòl

#### Article 20

*Drets dels propietaris de sòl urbà.*

Els propietaris de sòl urbà tenen el dret de completar la urbanització dels terrenys perquè adquirisquen la condició de solars i d'edificar-los en les condicions que per a cada cas estableix aquesta 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 aquesta calga.

2. En sòl urbà són coincidents els aprofitaments objectiu i subjectiu, de manera que l'excedent d'aprofitament no existeix. En el altres, serà aplicable el règim previst en l'ar-

ban ser preservados permanentemente del proceso urbanizador de acuerdo con dicha Ley, a la que se ajustará su régimen jurídico urbanístico.

#### Artículo 17

*Clasificación del suelo en municipios sin planeamiento.*

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

### CAPÍTULO II ESTATUTO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

#### *Sección 1ª* Principios generales

#### Artículo 18

*Estatuto de la propiedad del suelo.*

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

#### Artículo 19

*Ejercicio de los derechos de los propietarios.*

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

#### *Sección 2ª* Derechos y deberes de los propietarios de suelo

#### Artículo 20

*Derechos de los propietarios de suelo urbano.*

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

#### Artículo 21

*Deberes de los propietarios de suelo urbano.*

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

2. En suelo urbano son coincidentes los aprovechamientos objetivo y subjetivo, de modo que el excedente de aprovechamiento no existe. En lo demás, será aplicable el régi-

article 23 amb les menors càrregues d'urbanització que permeti la proximitat de l'actuació a les xarxes de servei.

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

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

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

b) De la mateixa manera que el que preveu l'apartat anterior quan es posi 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'aquest apartat, com en el de l'apartat a) anterior, quan la subjecció del terreny al règim d'actuacions integrades impliqui 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 aquesta 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 al·lquota del cost total que suporti 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. Les administracions públiques i 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. Aquesta 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 aquesta transformació urbanística. La prelación de la iniciativa pública i de la gestió directa dels programes podrà ser acordada en atenció a les circumstàncies concretes de l'actuació, per mitjà de decisió motivada. Seran nuls els actes o disposicions que exclouen permanentment o sense termini justificat la iniciativa privada en la programació del sòl urbanitzable.

En tot cas, els propietaris del sòl classificat com urbanitzable tindran dret a promoure la transformació urbanística d'aquests en els termes previstos pel paràgraf anterior i amb els beneficis que aquesta llei els reconeix.

men previsto en el artículo 23 con las menores cargas de urbanización que permita la proximidad de la actuación a las redes de servicio.

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

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

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

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

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

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

## Artículo 22

### *Derechos de los propietarios de suelo urbanizable.*

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

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

En todo caso, los propietarios del suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a promover su transformación urbanística en los términos previstos por el párrafo anterior y con los beneficios que esta Ley les reconoce.



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'aquesta.

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'aquests, amb el règim establert en l'article 13 per al sòl urbanitzable sense programació.

### 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 carxa primària i secundària, necessaris per al desenvolupament de l'actuació integrada i els necessaris per a compensar l'excedent d'aprofitament.

Quan necessitats objectives de la urbanització exiguen cessions dotacionals que superen les necessàries, per a compensar aquest 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. L'administració actuant costejarà la part proporcional de les càrregues d'urbanització corresponent a aquest percentatge. Les parcel·les que per aquest concepte reba l'administració actuant, com també els ingressos que reba per indemnització substitutiva d'aquesta cessió, quedaran afectes al patrimoni públic de sòl.

c) Costejar les càrregues d'urbanització regulades en el programa per al compliment dels objectius imprescindibles que li són propis; sufragar, si és procedent i en justa proporció, el cost de les obres d'utilitat comuna a diverses actuacions que excedisquen aquest 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.

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'aquestes respecte dels deures urbanístics de la pro-

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

4. En tanto no se apruebe y adjudique el correspondiente Programa, los propietarios de suelo tienen derecho a usar y disfrutar de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos, con el régimen establecido en el artículo 13 para el suelo urbanizable sin programación.

### Artículo 23

*Deberes de los propietarios de suelo urbanizable.*

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

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

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

b) Ceder gratuitamente las parcelas edificables correspondientes a la cesión del 10 % o porcentaje que legalmente corresponda de aprovechamiento. La Administración actuante costeará la parte proporcional de las cargas de urbanización correspondiente al citado porcentaje. Las parcelas que por este concepto reciba la Administración actuante, así como los ingresos que reciba por indemnización substitutiva de dicha cesión, quedarán afectas al patrimonio público de suelo.

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

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

### Artículo 24

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

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

#### *Sección 3ª*

Afección de las fincas al cumplimiento de los deberes urbanísticos

### Artículo 25

*Transmisión de fincas y deberes urbanísticos.*

La transmisión de fincas no modificará la situación del titular de las mismas respecto de los deberes urbanísticos de la

pietat. El règim jurídic de la finca, dels seus successius titulars i de les alienacions que sobre aquesta es produïsquen serà el previst en la legislació vigent.

#### Article 26

##### *Declaració d'obra nova*

1. Per a l'atorgament de l'escriptura de declaració d'obra, acabada o en construcció, com també per a l'atorgament de l'escriptura de segregació, i la seua inscripció en el Registre de la Propietat, els notaris i registradors hauran d'exigir els requisits 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, aquesta 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 per edificacions compatibles amb l'ordenació proposada podran ser desenvolupades per mitjà d'actuacions integrades o actuacions aïllades, segons corresponga, conforme al que preveuen els articles 14 i 15.

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

#### 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 estime que el valor que aquest tenia abans de l'actuació urbanística supera el dels drets que en aquesta corresponguen, podrà renunciar a aquests instant la indemnització en metàl·lic de la seua propietat conforme a l'article 159.3.

3. En les actuacions urbanitzadores que no comporten primera implantació de serveis per a edificis o instal·lacions preexistents, sinó mera renovació, ampliació o reestructuració d'aquests serveis, no cabrà imposar a la propietat dels referits edificis el pagament de quotes pels costos d'urbanització llevat que la seua meritació es diferisca fins al moment de la seua reedificació, i la parcel·la quedarà afectada al pagament del cànon d'urbanització, el pagament de la qual quedarà afecte registralment. Amb aquest fi, el programa

la propiedad. El régimen jurídico de la finca, de sus sucesivos titulares y de las enajenaciones que sobre la misma se produzcan será el previsto en la legislación vigente.

#### Artículo 26

##### *Declaración de obra nueva.*

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

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

### CAPÍTULO III ÁREAS SEMICONSOLIDADAS

#### Artículo 27

##### *Áreas semiconsolidadas.*

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

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

#### Artículo 28

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

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

2. Cuando por las construcciones y usos legalmente consolidados en un inmueble, su propietario estime que el valor que éste tenía antes de la actuación urbanística supera el de los derechos que en ella que correspondan, podrá renunciar a éstos instando la indemnización en metálico de su propiedad conforme al artículo 159.3.

3. En las actuaciones urbanizadoras que no supongan primera implantación de servicios para edificios o instalaciones preexistentes, sino mera renovación, ampliación o reestructuración de dichos servicios, no cabrá imponer a la propiedad de los referidos edificios el pago de cuotas por los costes de urbanización salvo que su devengo se difiera hasta el momento de su reedificación, quedando la parcela afectada al pago del canon de urbanización, cuyo pago quedará afecto registralmente. A tal fin, el Programa contendrá

haurà de contenir una proposta d'ordenança reguladora de l'esmentat cànon d'urbanització que serà aprovada junta-ment amb el programa d'actuació integrada.

En les actuacions urbanitzadores desenvolupades 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 desenvolupament d'activitats econòmiques que requerisquen els serveis de la nova urbanització per a legitimar la seua permanència en normal funcionament.

b) Quan l'immoble es beneficiï 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 perjudici 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 aquest cas, compensarà l'urbanitzador amb la part de l'excés d'aprofitament equivalent a aquesta 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 desenvolupen podran preveure, per a les parcel·les vinculades urbanísticament a cadascuna d'aquestes, el règim d'actuacions aïllades i la seua classificació com a sòl urbà. Serà obligatori aquest 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 cadascuna d'aquestes una àrea de repartiment uniparcel·l·lària. S'assignaran a la parcel·la aprofitaments objectiu i tipus acords amb el tipus edificatori corresponent a l'edificació consolidada.

Els índexs globals d'edificabilitat que estiguen previstos en l'ordenació estructural per al sector s'aplicaran a la resta de la superfície d'aquest, exclouent aquestes 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 aquesta, 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 transitoriament compatible amb les seues previsions, pugui mante-

una proposta de Ordenanza reguladora del citado canon de urbanización que será aprobada junto con el Programa de Actuación Integrada.

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

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

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

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

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

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

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

#### Artículo 29

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

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

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

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

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

#### Artículo 30

*Exceso de aprovechamiento consolidado.*

1. Cuando la edificación consolidada sea superior al aprovechamiento objetivo previsto por el plan, el exceso que, por ser transitoriamente compatible con sus previsions, pueda

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

#### CAPÍTOL IV VALORACIONS

##### Article 31

*Criteri d'aplicació de les regles de valoració.*

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

##### Article 32

*Moment a què han de referir-se les valoracions.*

El propietari que no vulga contribuir a les càrregues del programa podrà renunciar als beneficis que es deriven de les condicions de desenvolupament establides per aquest, 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 159.3. d'aquesta llei.

#### CAPÍTOL V RESPONSABILITAT PATRIMONIAL DE L'ADMINISTRACIÓ PER L'EXERCICI DE POTESTATS URBANÍSTIQUES

##### Article 33

*Principi de no indemnització per l'exercici de potestats urbanístiques.*

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

#### CAPÍTOL VI CONCEPTES FONAMENTALS PER AL RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

##### Article 34

*Conceptes fonamentals del règim urbanístic del sòl.*

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

mantenerse hasta su reedificación no se computará como aprovechamiento adjudicado a su titular al determinar las cesiones o costes de urbanización que le correspondan a éste, ni se tendrá en cuenta al calcular los estándares dotacionales exigibles o la edificabilidad consumida respecto a la total asignada a la zona o sector en que esté situada.

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

#### CAPÍTULO IV VALORACIONES

##### Artículo 31

*Criterio de aplicación de las reglas de valoración.*

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

##### Artículo 32

*Momento al que han de referirse las valoraciones.*

El propietario que no quiera contribuir a las cargas del Programa podrá renunciar a los beneficios que se deriven de las condiciones de desarrollo establecidas por el mismo, exigiendo ser compensado por los derechos que correspondan a su inmueble en el momento de la iniciación del correspondiente procedimiento, en los términos previstos en el artículo 159.3 de la presente Ley.

#### CAPÍTULO V RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL DE LA ADMINISTRACIÓN POR EL EJERCICIO DE POTESTADES URBANÍSTICAS

##### Artículo 33

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

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

#### CAPÍTULO VI CONCEPTOS FUNDAMENTALES PARA EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

##### Artículo 34

*Conceptos fundamentales del Régimen Urbanístico del Suelo.*

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

a) 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 de cessió obligatòria quan aquesta escaiga.

c) Aprofitament tipus: Aprofitament tipus és l'edificabilitat unitària 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 permeta 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'aquest.

e) Compensació de l'excedent d'aprofitament: Compensació d'un excedent d'aprofitament és l'operació juridicoeconòmica, 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 aquesta llei. Els particulars no poden construir un excedent d'aprofitament sense haver-lo compensat prèviament. Els ingressos públics per aquest 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 aquestes han de complir-se, atenent les necessitats de la població i de l'equilibri territorial.

### CAPÍTOL I L'ORDENACIÓ

#### Article 36

*Ordenació estructural.*

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

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

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

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

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

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

## TÍTULO II

### ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

#### Artículo 35.

*La actividad urbanística de planeamiento.*

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

### CAPÍTULO I LA ORDENACIÓN

#### Artículo 36

*Ordenación estructural.*

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

- a) 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 cadascuna d'aquestes els seus usos globals i tipus bàsics d'edificació.
  - d) Ordenació del sòl no urbanitzable
  - e) Xarxa primària de reserves de sòl dotacional públic i equipaments de titularitat privada la funció o del qual rellevància contribuïsquen a l'articulació de la ciutat.
  - f) Tractament dels béns de domini públic no municipal.
  - g) Ordenació dels centres cívics i de les activitats susceptibles de generar trànsit intens.
  - h) Expressió dels objectius, directrius i criteris de redacció dels instruments de desenvolupament del pla general, delimitant els sectors definitoris d'àmbits mínims de planejament parcial o de reforma interior, els usos o intensitats de cada sector, com també el seu aprofitament tipus.
  - i) Per a sectors de sòl urbanitzable d'ús residencial, i, si és procedent, urbans: fixació del percentatge mínim d'edificació amb destinació a habitatge de protecció pública.
2. Els plans generals establiran l'ordenació estructural per a tot el territori municipal.
3. La competència per a l'aprovació definitiva de l'ordenació estructural correspon a la Generalitat.

#### Article 37

##### *Ordenació detallada.*

1. L'ordenació detallada inclou totes les determinacions que, de manera precisa i detallada, completen l'ordenació estructural per a l'àmbit territorial a què es refereixen, i, en particular, les següents:
- a) Delimitació de les unitats d'execució, sempre que no es modifique l'àrea de repartiment ni l'aprofitament tipus.
  - b) Establiment de la xarxa secundària de reserves de sòl dotacional públic.
  - c) Fixació d'alineacions i rasants.
  - d) Parcel·lació de terrenys o règim per a parcel·lar-los en funció dels tipus edificatoris previstos.
  - e) Assignació d'usos i tipus detallats en desenvolupament de les previstes per l'ordenació estructural.
  - f) Regulació de les condicions de l'edificació sobre rasant i sota rasant, com edificabilitat, alçada, nombre de plantes, reculades, volums i d'altres anàlogues.
  - g) 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) Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.
  - b) Clasificación del suelo.
  - c) División del territorio en zonas de ordenación urbanística, determinando para cada una de ellas sus usos globales y tipos básicos de edificación.
  - d) Ordenación del Suelo No Urbanizable.
  - e) Red Primaria de reservas de suelo dotacional público y equipamientos de titularidad privada cuya función o relevancia contribuyan a la articulación de la ciudad.
  - f) Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.
  - g) Ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso.
  - h) Expresión de los objetivos, directrices y criterios de redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, delimitando los sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior, los usos o intensidades de cada sector, así como su aprovechamiento tipo.
  - i) Para sectores de suelo urbanizable de uso residencial, y, en su caso, urbanos: fijación del porcentaje mínimo de edificación con destino a vivienda de protección pública.
2. Los Planes Generales establecerán la ordenación estructural para todo el territorio municipal.
3. La competencia para la aprobación definitiva de la ordenación estructural corresponde a la Generalitat.

#### Artículo 37

##### *Ordenación pormenorizada.*

1. La ordenación pormenorizada incluye todas las determinaciones que, de modo preciso y detallado, completan la ordenación estructural para el ámbito territorial al que se refieren, y, en particular, las siguientes:
- a) Delimitación de las Unidades de Ejecución, siempre que no se modifique el área de reparto ni el aprovechamiento tipo.
  - b) Establecimiento de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público.
  - c) Fijación de alineaciones y rasantes.
  - d) Parcelación de terrenos o régimen para parcelarlos en función de los tipos edificatorios previstos.
  - e) Asignación de usos y tipos pormenorizados en desarrollo de las previstas por la ordenación estructural.
  - f) Regulación de las condiciones de la edificación sobre rasante y bajo rasante, como edificabilidad, altura, número de plantas, retranqueos, volúmenes y otras análogas.
  - g) En suelo residencial, identificación de las parcelas que han de quedar afectas a la promoción de viviendas sociales o criterios para concretarlas en la reparcelación, de conformidad con lo que determine la ordenación estructural.
2. Las decisiones sobre la ordenación pormenorizada corresponden al Municipio. La competencia para la aprobación definitiva de los planes que sólo se refieran a la ordenación pormenorizada corresponde al Ayuntamiento.

## CAPÍTULO II INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

#### Artículo 38

##### *Instrumentos de planeamiento de carácter espacial.*

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

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

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

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

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

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

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

### Article 39

*Instrumentos de planeamiento de carácter temporal, económico i de gestión.*

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

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

### Article 40

*Reglamento i instrucciones de planeamiento.*

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 aquesta llei.

2. El conseller competent en matèria d'urbanisme, amb el dictamen previ del Consell del Territori i el Paisatge, pot dictar instruccions que orienten sobre objectius i prioritats

a) Planes Generales, que definen el modelo de evolución urbana y su ordenación urbanística estructural, para términos municipales completos y los desarrollan pormenorizadamente en todo o parte del suelo urbano.

b) Planes Parciales, que, siguiendo las directrices del Plan General, ordenan pormenorizadamente sectores concretos de suelo urbanizable.

c) Planes de Reforma Interior, que, en suelo urbano, establecen o completan la ordenación pormenorizada en operaciones de renovación urbana a fin de moderar densidades, reequipar barrios enteros, modernizar su destino urbanístico o preservar el patrimonio arquitectónico de interés.

d) Planes Especiales, que, en desarrollo, complemento o incluso modificación del planeamiento general y parcial, cumplen cualquiera de los siguientes cometidos: crear o ampliar reservas de suelo dotacional; definir y proteger las infraestructuras o vías de comunicación, el paisaje y el medio rural; adoptar medidas para la mejor conservación de inmuebles de interés cultural o arquitectónico; definir las condiciones de urbanización y edificación de ámbitos concretos sujetos a actuaciones urbanísticas singulares; concretar el funcionamiento de las redes de infraestructuras; y vincular áreas o parcelas, urbanas o urbanizables, a la construcción o rehabilitación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

e) Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos, que identifican y determinan el régimen de preservación o respeto de las construcciones, conjuntos, jardines, y otros bienes del patrimonio cultural valenciano, cuya alteración se someta a requisitos restrictivos, acordes con la especial valoración que merezcan los mismos y con su legislación reguladora.

f) Estudios de detalle, que completan o adaptan determinaciones establecidas por los Planes Generales o Parciales.

### Artículo 39

*Instrumentos de planeamiento de carácter temporal, económico i de gestión.*

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

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

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

### Artículo 40

*Reglamento e Instrucciones de Planeamiento.*

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

2. El conseller competente en materia de urbanismo, previo dictamen del Consejo del Territorio y el Paisaje, puede dictar instrucciones que orienten sobre objetivos y

dels plans i il·lustren els problemes més comuns que hi convinga resoldre. Aquestes 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 diferents plans, mitjançant un decret del Consell de la Generalitat s'aprovarà un reglament de zones d'ordenació urbanística. Excepcionalment, els plans podran contenir la seua pròpia regulació quan raons específiques de caràcter local ho aconsellen i així se 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, menyscabaran 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 desenvolupament 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 aquesta 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:

prioridades de los Planes e ilustren los problemas más comunes que en ellos convenga resolver. Estas Instrucciones se aprobarán mediante Orden, se publicarán, en extracto y para conocimiento general, en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, y serán vinculantes para los órganos urbanísticos dependientes de la Administración Autonómica.

**Artículo 41**

*Reglamento de zonas de ordenación urbanística.*

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

**Artículo 42**

*Las Ordenanzas municipales.*

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

2. Mediante ordenanza municipal se regularán:

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

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

c) La imposición del canon de urbanización.

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

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

f) Aquellas otras materias establecidas por esta Ley.

CAPÍTULO III  
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN  
ESTRUCTURAL

*Sección 1ª*

Directrices definitorias de la estrategia  
de evolución urbana y ocupación del territorio

**Artículo 43**

*Objeto.*

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



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

2. Identificar els objectius fonamentals del Pla general en coherència amb la política urbanística i territorial municipal, diferenciant-los de les seues previsions instrumentals susceptibles de ser modificades amb millores alternatives que 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) Establir els criteris que s'han de tenir en compte per a la incorporació de nous terrenys al procés d'urbanització. La modificació de les directrius definitòries de l'estratègia d'evolució urbana i ocupació del territori comportarà la revisió del pla.

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

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

#### Article 45

##### *Directrius relatives a la sostenibilitat.*

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

1. La utilització racional del sòl:

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

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

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

d) Determinaran els criteris per a preservar terrenys del procés urbanitzador encara que aquests no presenten valors ni riscos naturals intrínsecs, tals com evitar conurbacions no desitjables, limitar expansions hipertrofiades del desenvolupament urbà, assegurar corredors de recíproca comunicació entre 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 desenvolupament urbà i territorial. Justificadament les di-

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

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

#### Artículo 44

##### *Contenido.*

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

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

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

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

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

#### Artículo 45

##### *Directrices relativas a la sostenibilidad.*

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

1. La utilización racional del suelo:

a) Fijarán el criterio intensivo o extensivo de ocupación del suelo que se propone para el desarrollo urbanístico respecto a cada parte del término municipal, justificando expresamente la asignación de intensidades de edificació o tipos edificatorios que conlleven alta densidad urbana o modelos de ocupación dispersa del territorio.

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

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

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

rectrius 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 desenvolupament del pla.

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

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

3. La protecció del medi natural:

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

b) Establiran els criteris de protecció que han servit de base per a la classificació del sòl no urbanitzable, tant comú com protegit, als quals hauran d'ajustar-se les modificacions. De la mateixa manera, els criteris 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 aquest 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 estableisca el pla d'acció territorial que l'ordene.

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.

Justificadamente las Directrices pueden prohibir las reclasificaciones en todo el término municipal.

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

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

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

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

3. La protección del medio natural:

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

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

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

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

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

5. La revitalización del Patrimonio Rural:

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

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

6. La prevención de riesgos naturales o inducidos:

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

7. La ordenación del Litoral:

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

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

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

**Article 46**

*Directrius relatives a la qualitat de vida dels ciutadans.*

Les directrius definitòries de l'estratègia d'evolució urbana i ocupació del territori fixaran criteris i objectius que tinguin 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 delimiti, 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, sota els principis de màxim nivell de servei i major eficàcia de la despesa pública per a aconseguir-ho.

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

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

## 4. Accés a l'habitatge

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

**Article 47**

*Directrius relatives a l'ordenació.*

Les directrius 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 aquesta possibilitat de forma genèrica o en determinades àrees del municipi, per ser convenient al model territorial adoptat i hauran d'excloure-les sempre respecte al sòl no urbanitzable subjecte a especial protecció.

**Artículo 46**

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

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

## 1. La mejora de los entornos urbanos

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

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

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

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

## 2. Transporte público

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

## 3. Equipamientos y dotaciones públicas

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

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

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

## 4. Acceso a la vivienda

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

**Artículo 47**

*Directrices relativas a la ordenación.*

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

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

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

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

*Secció 2a*  
Determinacions substantives de  
l'ordenació estructural

**Article 48***Classificació del sòl.*

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

**Article 49***Zonificació i usos globals.*

1. Els plans generals dividiran el territori en zones diferenciades pel seu ús global o dominant, entenent per tal, el majoritari o el que definisca la seua funció urbana en relació amb el conjunt del territori. Per a cadascuna d'aquestes 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 aquesta 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 perso-

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

*Sección 2ª*  
Determinaciones sustantivas de  
la ordenación estructural

**Artículo 48***Clasificación del suelo.*

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

**Artículo 49***Zonificación y usos globales*

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

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

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

**Artículo 50***Ordenación del Suelo No Urbanizable.*

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

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

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

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

3. A tal efecto, el promotor del planeamiento recabará información de los órganos de la Administración y de aque-

nes, físiques o jurídiques, privades que siguin titulars o puguin promoure aquests projectes, i aquests 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 aquest 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 refereix l'article 18 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge.

## Article 52

*Xarxa primària de reserves de sòl dotacional públic.*

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

Els elements de la xarxa primària hauran de complir els requisits de qualitat, funcionalitat, capacitat i coherència amb el model urbanístic. A l'efecte, qualsevol alteració del planejament haurà de justificar que es mantenen aquestes 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 quals haja de materialitzar-se la cessió gratuïta a l'Administració d'una superfície equivalent de sòl no urbanitzable protegit i no productiu, a les que es refereix l'article 13.6 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge, llevat que les directrius definitòries de l'estratègia d'evolució urbana i d'ocupació del territori exclouen noves classificacions de sòl urbanitzable.

En qualsevol cas, el pla haurà de preveure que el total d'espais lliures, de xarxa primària i secundària, en el municipi no siga inferior a 10 metres quadrats per habitant.

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 aquestes habitatges.

e) Equipaments i xarxes de transport, infraestructures comunicacions i serveis de titularitat o de caràcter supramunicipal. Es justificarà la suficiència i qualitat d'aquests 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.

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

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

## Artículo 52

*Red Primaria de reservas de suelo dotacional público.*

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

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

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

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

b) Áreas destinadas a parques públicos naturales en las que deba materializarse la cesión gratuita a la Administración de una superficie equivalente de suelo no urbanizable protegido y no productivo, a las que se refiere el artículo 13.6 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, salvo que las directrices definitivas de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio excluyan nuevas clasificaciones de suelo urbanizable.

En cualquier caso, el Plan preverá que el total de espacios libres, de red primaria y secundaria, en el municipio no sea inferior a 10 metros cuadrados por habitante.

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

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

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

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

g) Vies públiques i infraestructures que presten servei 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'aquesta incompatibilitat.
- c) Els distints tipus edificatoris, indicant el caràcter exclouent i, si és procedent, alternatiu o compatible entre aquests.
- d) Normes orientatives sobre la necessitat d'implantar una determinada dotació o equipament, deixant constància de les circumstàncies que així l'aconsellen.
- e) Aprofitament tipus i aprofitament objectiu.

### Article 54

*Criteris de delimitació de sectors i del seu desenvolupament seqüencial.*

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

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

3. En qualsevol cas, la sectorització atendra 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'aquestes 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 aquest traçat quan hi concórreguen específiques qualitats que facen idònia la seua elecció com a frontera d'un desenvolupament urbanístic i així es justifique.

b) Aquest 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 aquests límits, el pla haurà d'acreditar que aqueixa coincidència obedeix a fins concrets i acords amb la potestat pública de planejament, no a la mera conveniència d'ajustar les seues determinacions a condicions predials o administratives preexistents i alienes al benestar futur de la població.

4. Els plans generals determinaran la seqüència lògica del seu desenvolupament territorial per mitjà de l'establiment justificat de les condicions objectives que han de complir-se perquè siga possible la delimitació de nous sectors i la incorporació de cada sector, unitat o tram d'urbanització

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

### Artículo 53

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

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

- a) La función territorial que ha de cumplir su desarrollo respecto al conjunto de la ciudad o sus núcleos urbanos.
- b) Los usos globales y los incompatibles con la estructura general de la ordenación territorial y urbanística, expresando las razones de dicha incompatibilidad.
- c) Los distintos tipos edificatorios, indicando el carácter excluyente y, en su caso, alternativo o compatible de entre los mismos.
- d) Normas orientativas sobre la necesidad de implantar una determinada dotación o equipamiento, dejando constancia de las circunstancias que así lo aconsejan.
- e) Aprovechamiento tipo y aprovechamiento objetivo.

### Artículo 54

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

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

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

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

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

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

4. Los Planes Generales determinarán la secuencia lógica de su desarrollo territorial mediante el establecimiento justificado de las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible la delimitación de nuevos sectores y la incorporación de cada sector, unidad o tramo de ur-

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 aquestes han de satisfer perquè siga possible la seua programació.

#### Article 55

*Criteris per a la delimitació de les àrees de repartiment.*

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

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

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

– Un o diversos sectors complets.

– Els sòls dotacionals públics, de la xarxa primària o estructural, no inclosos en cap sector. La superfície d'aquests sòls s'adscriurà a les distintes àrees de repartiment en la proporció adequada.

– És procedent, els sòls necessaris per a garantir l'execució de les connexions dels sectors amb les xarxes d'infraestructures, que formaran part de la xarxa primària o estructural adscrita al sector. Si el pla optara per classificar aquests sòls com no urbanitzable, establirà com a càrrega per al sector la seua obtenció i, en cas d'expropiació en benefici del programa, els preus justos i la resta de conceptes indemnitzables constitueixen càrrega del programa que hauran d'assumir els propietaris del sector.

– L'adscripció d'un sòl de xarxa primària a un sector no impedeix que la seua obtenció pugui produir-se a càrrec de l'excedent d'aprofitament d'altres sectors que es desenvolupen abans.

b) Les àrees de repartiment en sòl urbà no consolidat, es delimitaran de manera anàloga a les corresponents al sòl urbanitzable, sense que en aquest 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'aquesta 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 aquests solars o parcel·les, els corresponga a cadascun d'aquests, en proporció al respectiu aprofitament objectiu.

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

e) En la delimitació d'àrees de repartiment per a àmbits on hi haja edificacions consolidades s'estarà al que preveu el capítol III del títol I d'aquesta 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 de-

banització al context global del territori, definint així un ordre bàsic de prioritats per a la execució de les Actuacions Integrades y regulando las condiciones que éstas han de satisfacer para que sea posible su programación.

#### Artículo 55

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

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

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

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

– Uno o varios sectores completos.

– Los suelos dotacionales públicos, de la red primaria o estructural, no incluidos en ningún sector. La superficie de estos suelos se adscribirá a las distintas áreas de reparto en la proporción adecuada.

– En su caso, los suelos necesarios para garantizar la ejecución de las conexiones de los sectores con las redes de infraestructuras, que formarán parte de la red primaria o estructural adscrita al sector. Si el Plan optara por clasificar dichos suelos como no urbanizables, establecerá como carga para el Sector su obtención y, en caso de expropiación en beneficio del Programa, los justiprecios y demás conceptos indemnizables constituyen carga del Programa que deberán asumir los propietarios del Sector.

– La adscripción de un suelo de red primaria a un sector no impide que su obtención pueda producirse con cargo al excedente de aprovechamiento de otros sectores que se desarrollen antes.

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

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

d) Los suelos urbanos con destino dotacional público, no incluidos en unidades de ejecución y para los cuales el planeamiento no haya atribuido aprovechamiento objetivo, tendrán el resultante de la media ponderada de los aprovechamientos referidos al uso predominante del polígono fiscal en el que resulten incluidos.

e) En la delimitación de áreas de reparto para ámbitos donde existan edificaciones consolidadas se estará a lo previsto en el Capítulo III del Título I de esta ley. La delimitación de áreas de reparto uniparcelarias a las que se refiere el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 29 constituye

tallada que desenvolupa l'estructural, sense que es considere modificació d'aquesta quan s'ajusten al que determina aquest 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 estos dos 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. En aquest cas, haurà de justificar-se la coherència estètica resultant, aportant un estudi del paisatge urbà del conjunt.

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 aquestes, susceptible d'augmentar-se per mitjà de transferències voluntàries d'aprofitament fins a l'alçada i ocupació màximes permeses. Quan el pla general utilitze aquesta 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'aquesta unitat, calculada conforme a l'apartat 2 anterior, llevat que el pla dispose una altra cosa.

6. En tot cas, i encara que el pla no l'expresses, 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 DETTALLADA

#### 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 i, en urbanit-

ordenación pormenorizada que desarrolla la estructural, sin que se considere modificación de ésta cuando se ajusten a lo determinado en dicho artículo.

#### Artículo 56

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

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

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

3. En suelo urbanizable, el Plan General puede fijar un único aprovechamiento tipo o diferenciarlo para cada sector o conjunto de sectores completos. Para los terrenos de la Red Primaria se fijará el mismo aprovechamiento tipo de los sectores más próximos o funcionalmente vinculados. El aprovechamiento tipo no puede superar la edificabilidad bruta del sector y la diferencia entre ambos coeficientes ha de permitir la equidistribución y cesión gratuita de los terrenos de la Red Primaria con cargo a la urbanización. La atribución de aprovechamientos tipo ha de observar proporcionalidad con la edificabilidad prevista en cada sector, si bien podrá igualarse a la baja entre los diversos sectores con el fin de imputar mayores cesiones a los de mayor edificabilidad o rendimiento urbanístico. En tal caso, deberá justificarse la coherencia estética resultante, aportando un estudio del paisaje urbano del conjunto.

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

5. En suelo urbano incluido en unidad de ejecución su aprovechamiento tipo será la edificabilidad bruta media de dicha unidad, calculada conforme al apartado 2 anterior, salvo que otra cosa disponga el Plan.

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

#### CAPÍTULO IV DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

#### Artículo 57

*Principio general.*

La ordenación pormenorizada comprende las determinaciones enunciadas en el artículo 37. Puede ser establecida, en suelo urbano, por los Planes Generales o por Planes de



zable, 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'aquesta es transformen en solars.

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

3. Els plans podran delimitar unitats d'execució discontinues. 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 desenvolupament per iniciatives urbanitzadores de diferents dimensions.

5. Es poden incloure en actuacions integrades terrenys consolidats per l'edificació quan manquen de la urbanització necessària, sense perjudici de les especialitats que escaiguin en la reparcel·lació. Les parcel·les aïllades no s'inclouran en actuació integrada amb fins merament equidistributius, llevat que formen part d'illes de cases completes subjectes a operacions integrades de rehabilitació, renovació urbana, o canvi d'ús.

6. La delimitació exacta d'unitats d'execució és determinació pròpia de l'ordenació detallada, però si comporta canvis respecte a l'aprofitament tipus del terreny, aquests afecten l'ordenació estructural.

#### 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.

Reforma Interior y, en urbanizable, mediante Plan Parcial. Las decisiones sobre la ordenación pormenorizada son competencia municipal, si bien han de ser coherentes con la ordenación estructural, cuya modificación debe ser siempre aprobada por la Generalitat.

#### Artículo 58

##### *Delimitación de las Unidades de Ejecución.*

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

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

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

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

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

6. La delimitación exacta de unidades de ejecución es determinación propia de la ordenación pormenorizada, pero si comporta cambios respecto al aprovechamiento tipo del terreno, éstos atañen a la ordenación estructural.

#### Artículo 59

##### *Establecimiento de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público.*

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

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

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

a) Mentre el pla no es modifiqui, hauran de dedicar-se a l'ús o usos concrets previstos en aquestes 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 transport 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 aquesta o distinta administració pública, sempre que, després de l'informe favorable municipal previ, en el primer cas, s'adopti 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. Constitueix determinació de l'ordenació detallada l'assignació d'usos i tipus edificatoris en forma detallada, en desenvolupament dels previstos per l'ordenació estructural. S'efectuarà per remissió al Reglament de zones, desenvolupant 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 sota, 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'aquest 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, aquest 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. A l'efecte del compliment dels estàndards urbanístics, es computaran com a part integrant de la xarxa secundària de dotacions públiques els espais lliures de titularitat privada, sempre que quedi garantit el seu ús públic en superfície. El subsòl d'aquests dits espais lliures podrà ser agrupat amb la parcel·la edificable confrontant a l'efecte de configurar una sola unitat arquitectònica.

4. La qualificació d'un terreny com a sòl dotacional públic requereix que el pla especifiqui, en l'ordenació detallada, si aquesta 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 aquest 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

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

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

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

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

#### Artículo 60

*Otras determinaciones de ordenación pormenorizada.*

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

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

3. A los efectos del cumplimiento de los estándares urbanísticos, se computarán como parte integrante de la red secundaria de dotaciones públicas los espacios libres de titularidad privada, siempre que quede garantizado su uso público en superficie. El subsuelo de dichos espacios libres podrá ser agrupado con la parcela edificable colindante a los efectos de configurar una sola unidad arquitectónica.

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

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 desenvolupament urbanístic d'un municipi faça necessària la seua ordenació conjunta amb terrenys inclosos dins del terme municipal confrontant, el pla general podrà ordenar aquest 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 hauran d'establir per a tot el territori municipal la seua ordenació urbanística estructural en els termes establits en el capítol II del present títol, i podran ordenar de forma detallada tot o part del sòl urbà.

2. Quant major siga el creixement urbanístic previst per al municipi, o més ambiciós resulte aquest respecte de la capacitat de gestió actual d'aquest, 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 siguin 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

cional público exige la cesión obligatoria y gratuita del inmueble en su conjunto, o bien su expropiación conforme a la legislación aplicable.

## CAPÍTULO V PLANES URBANÍSTICOS

### *Sección 1ª* Planes Generales

#### **Artículo 61**

*Función, ámbito y alcance del Plan General.*

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

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

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

#### **Artículo 62**

*Determinaciones del Plan General.*

1. Los Planes Generales establecerán para todo el territorio municipal su ordenación urbanística estructural en los términos establecidos en el Capítulo II del presente Título, pudiendo ordenar de forma pormenorizada todo o parte del suelo urbano.

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

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

#### **Artículo 63**

*Límites a la potestad de planeamiento.*

1. La ocupación de suelo prevista por los Planes Generales, el consumo de otros recursos, especialmente agua, y la emisión de contaminantes que sean previsibles en función de la ordenación propuesta, observarán los umbrales territoriales y ambientales fijados por Decreto del Consell de la Generalitat o por los Planes de Acción Territorial, en los términos previstos en el artículo 81 y siguientes de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

2. La potestad del planeamiento estará sujeta al resto de limitaciones establecidas en la Ley de Ordenación del Terri-

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'aquesta llei, però podrà eximir-se, parcialment i justificadament, del compliment d'aquelles exigències que, per incompatibles amb la consolidació, resulten impracticables. Aquesta exempció s'acordarà només en allò estrictament necessari per a ultimar la trama urbana en coherència formal i funcional amb les seues condicions històriques.

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

4. L'ordenació detallada del sòl urbà semiconsolidat per l'edificació s'haurà d'ajustar al que determina l'article 67.4 d'aquesta 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. Compleixen aquesta mateixa funció sobre el sòl no urbanitzable en els casos previstos en la llei.

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

torio y de Protección del Paisaje, y las derivadas de las legislaciones sectoriales aplicables. Cuando ordenen el suelo urbano deberán observar las siguientes reglas:

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

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

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

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

4. La ordenación pormenorizada del suelo urbano semiconsolidado por la edificación se ajustará a lo determinado en el artículo 67.4 de esta Ley para los Planes Parciales.

#### Artículo 64

##### *Documentación del Plan General.*

El Plan General está formado por los siguientes documentos:

- a) Documentos sin eficacia normativa:
- Memoria informativa.
  - Planos de información.
  - Memoria justificativa.
- b) Documentos con eficacia normativa:
- Directrices estratégicas de evolución urbana y ocupación del territorio.
  - Normas Urbanísticas, que incluirán fichas de planeamiento y gestión de cada Sector, Unidad de Ejecución o Área de Reparto.
  - Planos de ordenación.
  - Catálogo de bienes y espacios protegidos.

##### *Sección 2ª* Planes Parciales

#### Artículo 65

##### *Funciones del Plan Parcial.*

1. Los Planes Parciales son los instrumentos de ordenación que definen la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable, siguiendo los criterios y directrices que al efecto haya establecido el Plan General. Cumplen esta misma función sobre el suelo no urbanizable en los casos previstos en la ley.

2. También pueden formularse Planes Parciales que introduzcan modificaciones en la ordenación estructural establecida en los Planes Generales. La ordenación propuesta buscará las soluciones que mejoren la calidad ambiental de los futuros espacios urbanos de uso colectivo, la capacidad

públiques o un menor impacte territorial. En aquest 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. Cadascun d'aquests 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'aquest 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 aquest ús.

c) Han de destinar-se a zones verdes públiques, almenys, 15 metres quadrats dels 35 exigits en l'apartat b) anterior o, en tot cas, a espais lliures mes del 10 per cent de la superfície total del sector, quan aquesta 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 classifiquen nou sòl urbanitzable 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'aquest còmput aquells elements de la xarxa primària la urbanització dels quals no siga exigible a càrrec del sector. L'existència de parcs públics adjacents no justifica reduir-ne la dotació de zones verdes, excepte en l'exacta mesura en què s'incrementa el sòl dotacional públic destinat a altres usos.

3. Al temps de l'aprovació del pla, de forma motivada, podran assignar-se estàndards dotacionals específics en atenció a peculiaritats geogràfiques del sector que així ho aconsellen per al major benestar de la població sense que, en cap cas, puguen alterar-se els paràmetres del número 1 d'aquest article en un 20%.

4. 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'interès 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.

de servicio de dotaciones públicas o un menor impacto territorial. En este caso, los Planes Parciales deberán fundar sus determinaciones en las directrices estratégicas de evolución urbana y ocupación del territorio.

#### **Artículo 66**

*Ámbito y determinaciones de los Planes Parciales.*

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

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

#### **Artículo 67**

*Determinaciones mínimas exigibles al planeamiento parcial.*

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

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

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

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

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

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

2. Los Planes Parciales que clasifiquen nuevo suelo urbanizable deberán además completar el mínimo de dotaciones públicas con las exigencias de la Ley de Ordenación del Territorio y de Protección del Paisaje.

Los índices y estándares del numero 1 anterior se computarán respecto a la superficie del sector. Se excluirán de dicho cómputo aquellos elementos de la red primaria cuya urbanización no sea exigible con cargo al sector. La existencia de parques públicos adyacentes no justifica reducir su dotación de zonas verdes, salvo en la exacta medida en que se incrementa el suelo dotacional público destinado a otros usos.

3. Al tiempo de la aprobación del Plan, de forma motivada, podrán asignarse estándares dotacionales específicos en atención a peculiaridades geográficas del sector que así lo aconsejen para el mayor bienestar de la población sin que, en ningún caso, puedan alterarse los parámetros del número 1 de este artículo en un 20%.

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

**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'inncesarietat.

2. L'elaboració del Catàleg de béns i espais protegits serà innecessària quan aquest 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 meresqueren aquesta 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 67.4 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 inncesarietat en els termes previstos per als plans parcials en l'article 68.
- d) Documentació gràfica refosa de l'ordenació de l'entorn.

**Artículo 68***Documentación de los Planes Parciales.*

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

- a) Documentos sin eficacia normativa:
  - Documento de información: Memoria y Planos.
  - Memoria justificativa.
- b) Documentos con eficacia normativa:
  - Normas Urbanísticas.
  - Planos de ordenación.
  - Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos o justificación de innecesariadad.

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

*Sección 3ª*

## Plan de Reforma Interior

**Artículo 69***Plan de Reforma Interior.*

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

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

1. El ámbito de ordenación del Plan de Reforma Interior será el sector, que se delimitará según lo establecido en el artículo 54, pudiendo ajustarse los límites del sector a viarios de la red secundaria.

2. Las determinaciones de los Planes de Reforma Interior se adecuarán a las condiciones exigidas por el artículo 63. Los estándares previstos en el artículo 67 serán aplicables en la medida en que resulten compatibles con el grado de consolidación existente. El Plan de Reforma Interior diferenciará los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de las actuaciones aisladas de los que someta al régimen de las actuaciones integradas.

3. Cuando el ámbito del Plan incluya suelos semiconsolidados por la edificación, sus determinaciones se ajustarán a lo determinado en el artículo 67.4 de esta ley para los Planes Parciales.

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

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

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

*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 servei 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 desenvolupament, 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

*Sección 4ª*

Planes Parciales y de Reforma Interior  
modificativos de la ordenación estructural

**Artículo 72**

*Función y contenido.*

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

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

a) Justificación detallada de la reforma pretendida, en relación con el terreno afectado, y su entorno inmediato, con especial referencia a la red primaria o estructural de dotaciones. Si se trata de operaciones puntuales de mejora, deberán incorporar para la entera manzana afectada y su entorno visual las perspectivas y los planos de ordenación propios de un Estudio de Detalle.

b) Planos de ordenación pormenorizada conjunta del sector y de sus inmediaciones, que demuestren gráficamente la integración de la ordenación contemplada en su contexto espacial más amplio.

c) Si la propuesta implica variaciones en la red primaria o estructural de dotaciones, contendrá, además, nuevo plano de ordenación de dicha red, a igual escala que el del Plan General y referido a la total superficie del núcleo de población, barrio o unidad geográfica urbana afectada, existente o en proyecto, sin excluir sus ensanches potenciales.

d) Documento de refundición con las determinaciones escritas del Plan que modifiquen. La documentación gráfica deberá ser objeto de refundición, salvo que ello no fuera técnicamente posible.

e) Cédula Territorial de Urbanización, en su caso.

3. Sus determinaciones respetarán lo siguiente:

a) Las nuevas soluciones propuestas para la red estructural o primaria de reservas de suelo dotacional han de mejorar su capacidad, calidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deben cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en aquella.

b) La nueva ordenación debe justificar las mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el más adecuado cumplimiento de los principios rectores de la actividad urbanística y de los estándares legales de calidad de la ordenación definidos por los artículos 52 y 67.

**Artículo 73**

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

1. Los planes modificativos que impliquen la clasificación de nuevo suelo urbanizable o la atribución global de nuevos usos y aprovechamientos para áreas de suelo urbano en remodelación, deberán suplementar las redes dotacionales públicas, incluso la red primaria, con los elementos que satisfagan las necesidades de integración territorial o urbana

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 l'emissió prèvia de l'informe del Consell del Territori i el Paisatge.

2. En el cas que la modificació implique canvi d'ús o introducció de nous usos no previstos inicialment en el planejament, els estàndards de cessió seran els previstos en els plans parcials aplicats a l'increment d'edificabilitat bruta sobre la prevista en el planejament vigent, i haurà de quedar assegurat, en tot cas, que el resultat final garanteix el manteniment dels estàndards i la qualitat de l'ordenació.

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

a) Compliran les directrius d'ordenació del pla general, sense afectar les àrees a què es refereix l'article 45 en els apartats 1.c), 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 pla classifica no superarà el dels sòls urbanitzables prèviament classificats pel pla general per a la mateixa zonificació o àrea geogràfica.

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

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

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

g) Cèdula territorial d'urbanització, si escau.

#### Article 74

##### *Document de justificació de la integració territorial.*

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

2. El document que justifica la integració territorial té per objecte actualitzar l'ordenació estructural del pla gene-

que generen, pudiendo asignarse estándares dotacionales específicos al tiempo de la aprobación del Plan, de forma motivada, en los términos previstos en el artículo 67.3. Su aprobación, que corresponde a la conselleria competente en urbanismo, requerirá la previa emisión del informe del Consejo del Territorio y el Paisaje.

2. En el caso de que la modificación implique cambio de uso o introducción de nuevos usos no previstos inicialmente en el planeamiento, los estándares de cesión serán los previstos en los Planes Parciales aplicados al incremento de edificabilidad bruta sobre la prevista en el planeamiento vigente, debiendo quedar garantizado, en todo caso, que el resultado final garantiza el mantenimiento de los estándares y la calidad de la ordenación.

3. Los Planes Parciales modificativos que incorporen al proceso de urbanización terrenos que, conforme al Plan General, no tuviesen la clasificación formal de suelo urbanizable se ajustarán a las siguientes reglas:

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

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

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

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

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

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

g) Cédula Territorial de Urbanización, en su caso.

#### Artículo 74

##### *Documento de justificación de la Integración Territorial.*

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

2. El documento que justifica la Integración Territorial tiene por objeto actualizar la ordenación estructural del Plan



ral en tots els aspectes directament o indirectament relacionats amb la nova urbanització, a fi d'integrar-la en l'estructura general del territori. Amb aqueix fi, 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 desenvolupament previst, tant pel que fa a les connexions i ampliacions de la xarxa viària, com a la implantació de noves dotacions no viàries, dins o fora de l'àmbit d'actuació.

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

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

f) Disseny de les àrees d'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. La seua documentació serà la següent:

a) De caràcter informatiu:

– Memòria informativa i justificativa, amb anàlisi territorial de la incidència de la nova urbanització en el conjunt del territori i justificació de la suficiència de l'ampliació prevista de la xarxa primària per a atendre les demandes de la nova urbanització i l'impacte territorial induït per aquesta, amb especial referència a la seua connexió viària, proveïment d'aigües, depuració d'abocaments i residus, connexió amb les xarxes de serveis i, si és procedent, infraestructures de captació i potabilització d'aigües.

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

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

– Plànols, a escala de pla general, descriptius de la incidència del sector en el conjunt del terme municipal i de l'ordenació prèviament vigent, amb el grau de detall exigible a un avanç de pla general, que abraça la totalitat del terme municipal o una altra superfície igual o major a la d'aquesta quan siga preferible l'anàlisi comprensiva de territori entre diversos termes. En aquesta s'identificaran els elements de la xarxa primària de nova previsió al costat dels

General en todos los aspectos directa o indirectamente relacionados con la nueva urbanización, a fin de integrarla en la estructura general del territorio. Con ese fin, establecerá las determinaciones precisas para dotar de coherencia la incorporación de la nueva urbanización en el conjunto del modelo territorial previsto, dotándolo de una estrategia decisoria respecto a futuras actuaciones redundantes, incompatibles o complementarias de la actuación pretendida.

3. Sus determinaciones incluirán:

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

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

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

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

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

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

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

4. Su documentación será la siguiente:

a) De carácter informativo:

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

– Planos informativos de conjunto, a escala de ordenación pormenorizada, que juxtapongan 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 incidencia 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 previa-

existents o prèviament previstos, assenyalant els que han de ser obtinguts i, si és procedent, executats a càrrec de l'actuació per ser necessaris per a la seua integració territorial. Així mateix es delimitarà el sòl no urbanitzable que ha de ser preservat de la urbanització i, si és procedent, cedit, per a fer sostenible el desenvolupament urbà proposat.

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

b) De caràcter normatiu i vinculant:

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

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

– Mesures correctores de l'impacte ambiental.

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

#### *Secció 5a* Pla especial

### **Article 75**

#### *Pla especial.*

És l'instrument d'ordenació que complementa, desenvolupa, 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 tenir 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 immo-

mente 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 separatamente de los demás.

#### *Sección 5ª* Plan Especial

### **Artículo 75**

#### *Plan Especial.*

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

### **Artículo 76**

#### *Documentación de los Planes Especiales.*

Los Planes Especiales contendrán la siguiente documentación:

a) Parte sin eficacia normativa:

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

b) Parte con eficacia normativa:

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

#### *Sección 6ª* Catálogos de bienes y espacios protegidos

### **Artículo 77**

#### *Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos.*

1. Los Catálogos formalizarán las políticas públicas de conservación, rehabilitación o protección de los bienes inmuebles

bles o dels espais d'interés. Amb aquest 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 contenir 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'aquests 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 aquesta legislació.

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

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

#### Article 78

##### *Documentació dels catàlegs.*

El catàleg haurà de contenir els documents següents:

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

*Secció 7ena.*  
Estudis de detall

#### Article 79.

##### *Estudis de detall.*

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

2. L'aprovació dels estudis de detall exigirà que aquests 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 mor-

o de los espacios de interés. A tal fin seleccionarán los que se consideren de interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnológico, arquitectónico o botánico y los que integren un ambiente característico o tradicional, así como los que se pretendan conservar por su representatividad del acervo cultural común o por razones paisajísticas.

2. Todo Plan General debe contener su Catálogo. Los Catálogos también pueden aprobarse como documentos independientes o formando parte de Planes Parciales, Especiales o de Reforma Interior, en los términos señalados en la regulación de estos Planes.

3. Los Catálogos incluirán, al menos, los bienes inmuebles de interés cultural que integran el patrimonio cultural valenciano, así como los bienes de relevancia local, según su legislación sectorial específica, señalando la clase de bien a la que pertenecen conforme a dicha legislación.

4. Los elementos que se incluyan en el Catálogo se clasificarán en tres niveles de protección: integral, parcial y ambiental.

5. La Generalitat mantendrá actualizado un Registro de Catálogos de Protección de consulta pública debidamente sistematizado. Reglamentariamente se fijarán los criterios para homogeneizar su documentación y permitir su tratamiento comparativo y estadístico.

#### Artículo 78

##### *Documentación de los Catálogos.*

El Catálogo contendrá los siguientes documentos:

- a) Parte sin eficacia normativa:
  - Memoria justificativa y descriptiva.
  - Estudios complementarios.
  - Planos de información.
- b) Parte con eficacia normativa:
  - Ficha de cada elemento catalogado.
  - Plano de situación del inmueble o espacio protegido.
  - Normativa de aplicación para cada grado de protección.

*Sección 7ª*  
Estudios de detalle

#### Artículo 79

##### *Estudios de detalle.*

1. Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas o en los supuestos previstos por los Planes, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

2. La aprobación de los Estudios de Detalle exigirá que éstos se circunscriban a los ámbitos y supuestos concretos para los que hayan sido previstos por el Plan General, Plan Parcial o de Reforma Interior, que regularán de forma expresa y pormenorizada las normas específicas para la redacción de los Estudios de Detalle.

3. Los Estudios de Detalle tendrán por objeto prever o reajustar, según proceda:

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

4. Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico.

5. Los Estudios de Detalle podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipo-

fol·lògica del volum ordenat, però no suprimir ni reduir els previstos pel pla que va preveure la seua elaboració.

#### Article 80

*Documentació dels estudis de detall.*

Els estudis de detall contindran els següents documents:

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

### CAPÍTOL VI PROMOCIÓ, TRAMITACIÓ I APROVACIÓ DELS PLANS

#### *Secció 1a.*

Tramitació i aprovació del pla general

#### Article 81

*Promoció del pla general.*

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

2. Els particulars podran formular documents d'avanç del planejament i sol·licitar a l'ajuntament la modificació d'aquest, però 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'aquesta 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 aquest haja sigut suspès o anul·lat en la seua eficàcia, si la seua situació urbanística el requereix, el conseller competent en matèria d'urbanisme podrà, amb l'informe favorable previ del Consell del Territori i el Paisatge i acord habilitant del Consell de la Generalitat, elaborar directament el seu pla general i tramitar-lo amb caràcter urgent.

lògica o morfològica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por el Plan que previó su elaboración.

#### Artículo 80

*Documentación de los Estudios de Detalle.*

Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

- a) Planos de información:
  - Plano de la ordenación pormenorizada del ámbito.
  - Plano de perspectiva de la manzana.
- b) Memoria Justificativa.
- c) Planos de ordenación.

### CAPÍTULO VI PROMOCIÓN, TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS PLANES

#### *Sección 1ª*

Tramitación y aprobación del Plan General

#### Artículo 81

*Promoción del Plan General.*

1. La iniciativa para la elaboración y revisión del Plan General corresponde a los municipios. El conseller competente en materia de urbanismo requerirá a los Municipios sin planeamiento general para que lo elaboren en plazos determinados y podrá también requerirles, previo informe favorable del Consejo del Territorio y el Paisaje, para que revisen o modifiquen el planeamiento en vigor a fin de adaptarlo a los Planes de Acción Territorial o a circunstancias que justificadamente lo aconsejen. Si no fuera atendido su requerimiento, la Generalitat podrá actuar en sustitución del Municipio conforme al procedimiento establecido en la legislación reguladora del régimen local.

2. Los particulares podrán formular documentos de avance del planeamiento y solicitar al Ayuntamiento la modificación del mismo, pero, en ningún caso, pueden tramitarse planes de elaboración particular simulando que se trata de iniciativas formuladas de oficio.

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

#### Artículo 82

*Planeamiento General transitorio para situaciones coyunturales de urgencia.*

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

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

### Article 83

#### *Tramitació de plans generals.*

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

Són preceptives les negociacions i consultes amb els municipis confrontants i amb les administracions les competències i els béns de les quals resulten afectats. En especial, serà preceptiu el concert amb la conselleria competent en urbanisme per a definir un model territorial municipal d'acord amb el seu context supramunicipal i amb els plans d'acció territorial aplicables.

2. L'òrgan competent de l'administració que promoga la redacció del pla, concloua aquesta, 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 aquest 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 aquest 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 aquesta als interessats personats en les actuacions.

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

c) Dictamen de cadascun dels municipis confrontants a què promoga el pla general.

d) Informes de les empreses que gestionen o exploten infraestructures de serveis 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.

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. Aquesta 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.

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

### Artículo 83

#### *Tramitación de Planes Generales.*

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

Son preceptivas las negociaciones y consultas con los Municipios colindantes y con las Administraciones cuyas competencias y bienes resulten afectados. En especial, será preceptivo el concierto con la conselleria competente en urbanismo para definir un modelo territorial municipal acorde con su contexto supramunicipal y con los Planes de Acción Territorial aplicables.

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

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

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

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

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

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

3. La falta de emisión en el plazo de un mes de los informes o dictámenes señalados en los apartados anteriores no interrumpirá la tramitación del Plan General.

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

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

#### **Article 84**

*Període consultiu previ a l'aprovació.*

1. La conselleria competent en urbanisme, en rebre la sol·licitud d'aprovació definitiva, iniciarà un període consultiu i d'anàlisi del pla amb l'ajuntament que el promoga i les altres administracions afectades. Durant aquest 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 permetia.

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 aquesta 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 aquesta en compliment d'algunes d'aquestes cometes:

- a) Garantir la classificació com a sòl no urbanitzable dels terrenys que estime mereixedors d'aquesta, d'acord amb les lleis del sòl no urbanitzable i d'ordenació del territori i protecció del paisatge, de la Generalitat.
- b) Assegurar que el model de creixement elegit pel municipi respecta l'equilibri urbanístic del territori, sense exhaurir els seus recursos, ni saturar les infraestructures supramunicipals o desvirtuar la funció que li és pròpia. Si hi ha instrument d'ordenació del territori amb previsions aplicables al cas, la resolució autonòmica s'hi haurà de basar.

c) Requerir en l'ordenació estructural del pla unes determinacions amb precisió suficient per a garantir la correcta organització del desenvolupament urbà i, amb aquest 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 serveis 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.

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

#### **Artículo 84**

*Período consultivo previo a la aprobación.*

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

- a) Recabará los informes oportunos.
- b) Requerirá, si fuera preciso, a la Administración promotora del Plan para que complete el expediente, subsane los trámites que falten, o motive y aclare formalmente las propuestas de formulación o finalidad imprecisa.
- c) Ofrecerá alternativas técnicas de consenso interadministrativo.

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

3. Atendidos los requerimientos formulados según el número 1 anterior, y transcurridos cuarenta días desde la solicitud de aprobación definitiva, la Administración promotora del Plan, si considera oportuna la inmediata conclusión del período consultivo, podrá solicitar que se resuelva sin más dilación. Transcurridos tres meses sin resolución expresa sobre esta nueva solicitud, el Ayuntamiento o Administración promotora del Plan podrá requerir a la de la Generalitat para que reconozca y publique la aprobación definitiva.

#### **Artículo 85**

*Aprobación definitiva.*

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

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

- a) Garantizar la clasificación como suelo no urbanizable de los terrenos que estime merecedores de ella, conforme a las leyes del Suelo No Urbanizable y de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, de la Generalitat.
- b) Asegurar que el modelo de crecimiento escogido por el Municipio respeta el equilibrio urbanístico del territorio, sin agotar sus recursos, ni saturar las infraestructuras supramunicipales o desvirtuar la función que le es propia. Si hubiera instrumento de ordenación del territorio con previsiones aplicables al caso, la resolución autonómica se fundará en ellas.

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

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

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

3. 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 confereix la seua legitimació democràtica, i poden fundar-se, exclusivament, en exigències de la política urbanística i territorial de la Generalitat, definida per aquesta llei i integrada per les comeses 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'aquestes, el pla es puga aplicar amb coherència, aquest 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'aquesta correcció. La resolució aprovatòria pot delegar en un òrgan subordinat, fins i tot unipersonal, la facultat de comprovar que la correcció s'efectua en els termes acordats, i, verificat açò, ordenar la publicació de l'aprovació definitiva.

#### *Secció 2ona.*

Promoció, tramitació i aprovació del planejament de desenvolupament

#### **Article 87**

*Formulació.*

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

#### **Article 88**

*Iniciativa particular.*

1. Els particulars poden promoure plans en desenvolupament d'un programa de què siguen adjudicatari o competint per la seua adjudicació. Només l'Administració d'ofici pot promoure i aprovar aquests 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'aquesta, autoritzats per a la prestació de serveis públics o per a realitzar obres afectes a aquest servei 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.

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

#### **Artículo 86**

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

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

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

#### *Sección 2ª*

Promoción, tramitación y aprobación del planeamiento de desarrollo

#### **Artículo 87**

*Formulación.*

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

#### **Artículo 88**

*Iniciativa particular.*

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

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

**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 aquest 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'aquests programes es tindrà com a administració actuant a la de la Generalitat, la qual, quan vinga, haurà d'expedir cèdula territorial d'urbanització prèvia per als programes que desenvolupe i atenuar-se al seu compliment, d'acord amb les previsions d'aquesta 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 aquest 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 aquesta 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 exigibles per als programes, si bé no els són aplicables les regles previstes en aquesta llei sobre pròrroga de terminis i competència entre alternatives tècniques i proposicions juridicoeconòmiques.

**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. Si la modifiquen, l'ajuntament o el promotor del pla, en iniciar el procediment o presentar a tràmit el document, instarà informe previ de la conselleria competent en urbanisme, que s'emetrà, o s'entendrà emés, en el termini de

**Artículo 89***Iniciativa de Administración no municipal.*

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

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

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

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

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

5. Para la ejecución de las actuaciones contempladas en este artículo, será Administración actuante la que elabore o promueva el Programa si cuenta con la potestad expropiatoria; en otro caso, lo será el Municipio.

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

1. Cuando los Planes Parciales, de Reforma Interior y los Estudios de Detalle sean promovidos, de oficio o a instancia de particulares, con motivo de una actuación integrada, se someterán al régimen establecido en esta Ley para la aprobación de los Programas.

2. Cuando los documentos anteriores no sean promovidos con motivo de un Programa de Actuación Integrada, se someterán a información pública por el plazo de un mes en las condiciones de publicidad exigibles para los Programas, si bien no les son aplicables las reglas previstas en esta Ley sobre pròrroga de plazos y competencia entre alternativas técnicas y proposiciones jurídico-económicas.

**Artículo 91***Aprobación de Planes o Programas.*

1. Corresponde al Ayuntamiento aprobar definitivamente los Planes y Programas de iniciativa municipal o particular, siempre que no modifiquen la ordenación estructural.

2. Si la modifican, el Ayuntamiento o el promotor del Plan, al iniciar el procedimiento o presentar a trámite el documento, instará informe previo de la conselleria competente en urbanismo, que se emitirá, o se entenderá emitido,



dos mesos, i només serà vinculant en aspectes relatius a l'ordenació estructural.

3. Quan l'ajuntament considere oportuna l'aprovació d'un pla parcial o de reforma interior que modifiqui 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 desenvolupament d'àmbit intermunicipal.*

1. Els instruments de planejament de desenvolupament l'àmbit territorial dels quals afecte dues o més municipis, quan la iniciativa corresponga a un dels municipis afectats, es regiran, pel que fa a la tramitació i aprovació, per les regles següents:

a) L'alcalde requerirà l'altre o els altres municipis per aconseguir un acord entre tots ells relatiu a la tramitació, aprovació i, si és procedent, execució de l'instrument de planejament que es tracte. Aquest requeriment haurà de practicar-se amb caràcter previ al tràmit d'informació pública.

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

c) Si l'indicat acord no ha sigut aconseguit dins del termini de tres mesos comptador des del requeriment, l'ajuntament que va promoure la iniciativa el comunicarà a la conselleria competent en urbanisme, que, des d'aquell moment, assumirà la competència per a tramitar i, si és procedent, aprovar aquests instruments de planejament, la qual cosa es produirà per mitjà de resolució expressa que, entre altres, incorporarà els pronunciaments a què es refereix l'anterior apartat b).

2. El mateix règim previst en el paràgraf anterior serà aplicable quan la iniciativa dels instruments de planejament siga particular i es tramite pel procediment ordinari. En aquest cas, el requeriment haurà de practicar-se amb caràcter previ al tràmit d'informació pública.

3. En el cas que la tramitació d'aquests instruments de planejament es produïska per mitjà del procediment simplificat previst en l'article 135 de la present llei, seran aplicables, pel que fa a la tramitació i aprovació, les regles següents:

a) La iniciativa es formalitzarà per mitjà d'una acta de protocol·lització, que haurà de ser atorgada davant de notari amb competència en qualsevol dels municipis afectats. Així mateix, es presentarà còpia de l'alternativa tècnica que continga els instruments de planejament en cadascun dels ajuntaments dels municipis afectats.

b) Els documents protocol·litzats hauran de ser exposats al públic en notaries amb competència en cadascun dels municipis afectats. Amb aquest fi, el notari autoritzant de l'acta de protocol·lització remetrà testimoni dels documents protocol·litzats a una qualsevol de les notaries amb competència en cadascun dels municipis afectats.

c) Qualsevol dels municipis afectats pels instruments de planejament podrà requerir els restants, en els termes, terminis i condicions previstos en l'anterior apartat 1.a), per a l'adopció de l'acord amb els continguts previstos en l'apartat 1.b) del present article.

en el plazo de dos meses, y sólo será vinculante en aspectos relativos a la ordenación estructural.

3. Cuando el Ayuntamiento considere oportuna la aprobación de un Plan Parcial o de Reforma Interior que modifique la ordenación estructural, lo aprobará provisionalmente y lo remitirá a la conselleria competente en urbanismo, que resolverá sobre su aprobación definitiva de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 85.

## Artículo 92

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

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

a) El Alcalde requerirá al otro u otros municipios para alcanzar un acuerdo entre todos ellos relativo a la tramitación, aprobación y, en su caso, ejecución del instrumento de planeamiento de que se trate. Dicho requerimiento deberá practicarse con carácter previo al trámite de información pública.

b) El acuerdo deberá, necesariamente, establecer la extensión territorial, el municipio que asume la tramitación, el régimen de comunicaciones y de intervención del otro u otros municipios en el procedimiento, así como el régimen económico aplicable.

c) Si el indicado acuerdo no ha sido alcanzado dentro del plazo de tres meses contado desde el requerimiento, el Ayuntamiento que promovió la iniciativa lo comunicará a la conselleria competente en urbanismo, que, desde ese momento, asumirá la competencia para tramitar y, en su caso, aprobar dichos instrumentos de planeamiento, lo que se producirá mediante resolución expresa que, entre otros, incorporará los pronunciamientos a que se refiere el anterior apartado b).

2. El mismo régimen previsto en el párrafo anterior será aplicable cuando la iniciativa de los instrumentos de planeamiento sea particular y se tramite por el procedimiento ordinario. En tal caso, el requerimiento deberá practicarse con carácter previo al trámite de información pública.

3. En el supuesto de que la tramitación de estos instrumentos de planeamiento se produzca mediante el procedimiento simplificado previsto en el artículo 135 de la presente ley, serán aplicables, en cuanto a su tramitación y aprobación, las siguientes reglas:

a) La iniciativa se formalizará mediante acta de protocolización, que deberá ser otorgada ante Notario con competencia en cualquiera de los municipios afectados. Asimismo, se presentará copia de la alternativa técnica que contenga los instrumentos de planeamiento en cada uno de los Ayuntamientos de los municipios afectados.

b) Los documentos protocolizados deberán ser expuestos al público en Notarías con competencia en cada uno de los Municipios afectados. A tal fin, el Notario autorizante del acta de protocolización remitirá testimonio de los documentos protocolizados a una cualquiera de las Notarías con competencia en cada uno de los municipios afectados.

c) Cualquiera de los Municipios afectados por los instrumentos de planeamiento podrá requerir a los restantes, en los términos, plazo y condiciones previstos en el anterior apartado 1.a), para la adopción del acuerdo con los contenidos previstos en el apartado 1.b) del presente artículo.

d) Transcorregut el termini de tres mesos a què es refereix l'apartat 1.c), el promotor de la iniciativa l'haurà de comunicar a la conselleria competent en urbanisme que, des d'aquest moment, assumirà la competència per a tramitar i, si és procedent, aprovar aquests instruments de planejament, i quedarà subrogada de ple dret en la competència de les administracions locals afectades. La conselleria reclamarà als municipis afectats la remissió de tots els antecedents necessaris per a prosseguir la tramitació.

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

5. En tot allò no previst expressament en aquest article, l'elaboració, tramitació i aprovació d'aquests instruments 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.*

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.

### 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 mantenir 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 aquesta 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 hauran de qualificar com a sòl dotacional les parcel·les la destinació efectiva de les quals precedent haja sigut l'ús docent o sanitari, llevat que, amb l'informe previ de la conselleria competent per raó de la matèria, es justifique la innecessarietat de destinar el sòl a aquests fins, en aquestes cas es destinaran a altres usos dotacionals públics o d'interés social.

6. La modificació del planejament que legalitze actuacions urbanístiques irregulars exigeix l'informe favorable previ del Consell del Territori i del Paisatge i que la nova ordenació satisfaga els principis rectoros de l'activitat urbanística, com també els estàndards legals de qualitat de l'ordenació. La seua entrada en vigor, respecte dels immobles afectats, es produirà quan els increments d'aprofitament que comporten siguen íntegrament compensats pel seu valor urbanístic en favor de l'Administració, llevat que, previ informe del Consell del Territori i el Paisatge, s'exceptue aquesta compensació als tercers adquirents de bona fe o, si

d) Transcurrido el plazo de tres meses a que se refiere el apartado 1.c), el promotor de la iniciativa lo comunicará a la conselleria competente en urbanismo que, desde ese momento, asumirá la competencia para tramitar y, en su caso, aprobar dichos instrumentos de planeamiento, quedando subrogada de pleno derecho en la competencia de las Administraciones Locales afectadas. La conselleria reclamará a los Municipios afectados la remisión de todos los antecedentes necesarios para proseguir la tramitación.

4. La aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento de desarrollo de ámbito intermunicipal corresponderá al conseller competente en urbanismo.

5. En todo lo no previsto expresamente en este artículo, la elaboración, tramitación y aprobación de estos instrumentos de planeamiento se regirá por las normas aplicables por razón del tipo de instrumento de que se trate en cada caso.

## CAPÍTULO VII MODIFICACIÓN DE LOS PLANES

### Artículo 93

#### *Revisión del Plan General.*

Procederá la revisión del Plan General:

a) Cuando así venga establecido en el propio Plan General.  
b) Cuando concurren las circunstancias expresadas en el artículo 81.

c) Cuando así lo decida razonadamente el Municipio en ejercicio de la potestad de planeamiento urbanístico.

### Artículo 94

#### *Modificación de los Planes.*

1. Las modificaciones de los Planes se llevarán a cabo según el procedimiento establecido en cada tipo de Plan.

2. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio de las dotaciones públicas, suplementando en su caso la red primaria y secundaria de dotaciones de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos en esta Ley.

3. Se podrá aumentar la superficie de suelo clasificado urbanizable o no urbanizable común para sectores completos conforme a lo dispuesto en los artículos 73 y 74.

4. La modificación que conlleve diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres requerirá previo informe favorable del Consejo Jurídico Consultivo de la Comunidad Valenciana.

5. Los Planes calificarán como suelo dotacional las parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el uso docente o sanitario, salvo que, previo informe de la conselleria competente por razón de la materia, se justifique la innecesarietat de destinar el suelo a dichos fines, en cuyo caso se destinarán a otros usos dotacionales públicos o de interés social.

6. La modificación del planeamiento que venga a legalizar actuaciones urbanísticas irregulares exige previo informe favorable del Consejo del Territorio y del Paisaje y que la nueva ordenación satisfaga los principios rectoros de la actividad urbanística, así como los estándares legales de calidad de la ordenación. Su entrada en vigor, respecto de los inmuebles afectados, se producirá cuando los incrementos de aprovechamiento que comporten sean íntegramente compensados por su valor urbanístico en favor de la Administración, salvo que, previo informe del Consejo del Territorio y el Paisaje, se exceptúe dicha compensación a los terceros adquirentes de

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 escaiguin 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'aquest 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 perjudici del que disposa l'article 100.2 de la llei.

### CAPÍTOL IX TRAMITACIÓ DE LES OBRES PÚBLIQUES

#### Article 97

*Compatibilitat de les obres públiques de la Generalitat amb l'ordenació urbanística.*

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

2. La verificació es realitzarà:

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

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 informa-

buena fe o, si se trata de viviendas, atendiendo a la capacidad económica de los residentes. La anterior excepción no afectará al responsable de la infracción que, en todo caso, deberá compensar y responder de las sanciones que procedan en los términos establecidos en la Ley.

### CAPÍTULO VIII TRAMITACIÓN DE LOS PLANES ESPECIALES Y CATÁLOGOS

#### Artículo 95

*Promoción de Catálogos.*

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

#### Artículo 96

*Tramitación de los Planes Especiales y Catálogos.*

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

- a) No son necesarias las actuaciones previas preparatorias de los Planes Generales.
- b) La convocatoria de información pública y la aprobación provisional de los Planes formulados y tramitados por Administración no municipal corresponderá a la conselleria competente por razón de la materia o al órgano que disponga la legislación reguladora de la entidad u organismo promotor del proyecto.
- c) Se entiende implícita la urgencia en la tramitación, sin necesidad de declaración expresa, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 100.2 de la Ley.

### CAPÍTULO IX TRAMITACIÓN DE LAS OBRAS PÚBLICAS

#### Artículo 97

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

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

2. La verificación se realizará:

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

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

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

#### Artículo 98

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

1. Cuando la obra no esté sujeta a licencia, se procurará que los trámites, incluso el de sometimiento a información

ció pública, coincidiscuen amb els exigibles per a l'aprovació del projecte, amb simultani compliment del que exigeix aquest 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.

4. La competència per a declarar la compatibilitat de l'obra pública amb l'ordenació urbanística i territorial la té la conselleria competent en urbanisme, sense perjudici del que disposa la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge respecte dels projectes d'infraestructures d'especial rellevància.

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 serveis que aquest 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 serveis ja existents, sense alterar la destinació urbanística del sòl, serà innecessari seguir la tramitació prevista en aquest 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 permetia 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 meitat els terminis previstos en aquesta 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 SUSPENSÍO 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

pública, coincidan con los exigibles para la aprobación del Proyecto, con simultáneo cumplimiento de lo exigido en este precepto y en la legislación de obras públicas o de expropiación forzosa.

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

3. La resolución del órgano promotor dando su conformidad al Proyecto Básico, o la solicitud de declaración de la conselleria competente en urbanismo acerca de su compatibilidad con la ordenación, equivale a la aprobación provisional de los Planes Especiales.

4. La competencia para declarar la compatibilidad de la obra pública con la ordenación urbanística y territorial la ostenta la conselleria competente en urbanismo, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje respecto de los proyectos de infraestructuras de especial relevancia.

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

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

#### **Artículo 99**

*Obras públicas de otras Administraciones.*

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

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

### CAPÍTULO X PROCEDIMIENTO DE URGENCIA

#### **Artículo 100**

*Tramitación urgente.*

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

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

### CAPÍTULO XI SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

#### **Artículo 101**

*Suspensión del otorgamiento de licencias.*

1. Los órganos administrativos competentes para someter a información pública Planes y Programas, aun antes de

convocar aquesta, 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 decrete 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 aquesta resolució assenyale expressament les àrees afectades per la suspensió, encara que sí l'adopció de l'acord exprés d'imposar-la i el tipus de llicències afectades per la suspensió.

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

5. En qualsevol cas, la suspensió s'extingeix 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 aquesta 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 perjudicis irrogats per l'alteració de planejament.

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

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

convocar ésta, podrán acordar la suspensión de la tramitación y del otorgamiento de licencias de actividad, de parcelación de terrenos, edificación y demolición para áreas o usos determinados, con el fin de facilitar el estudio o reforma de la ordenación urbanística. Los actos administrativos por los que se decreta la suspensión de licencias, para surtir efecto, deberán ser publicados en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

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

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

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

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

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

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

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

## Artículo 102

*Suspensión de la vigencia del Planeamiento.*

Cuando fuera estrictamente necesario para preservar la viabilidad de la ordenación a establecer por el Plan en ela-

tació, 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 aquest 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 transitoriament 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 aquesta, llevat que en acordar-la així es faça constar expressament, sense perjudici de les indemnitzacions que pertoqueuen.

## 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'aquesta per a possibilitar la seua entrada en vigor.

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

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

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

### Article 105

*Publicitat dels plans.*

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

### Article 106

*Deure d'informació.*

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

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

### Artículo 103

*Suspensión de acuerdos aprobatorios de Programas.*

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

## CAPÍTULO XII PUBLICACIÓN, VIGENCIA Y EJECUTIVIDAD DE LOS PLANES

### Sección 1ª Publicación y publicidad de los planes

### Artículo 104

*Publicación de la aprobación definitiva de los planes.*

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

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

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

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

### Artículo 105

*Publicidad de los Planes.*

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

### Artículo 106

*Deber de Información.*

1. Antes de la publicación de la aprobación definitiva de los Planes y Programas, los Ayuntamientos remitirán una copia diligenciada a la conselleria competente en urbanismo.

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

*Secció 2ona.*  
Efectes de l'aprovació dels plans

**Article 107***Executivitat i entrada en vigor dels plans.*

1. Els plans són immediatament executius des de la mera publicació del contingut de l'acord de la seua aprovació definitiva, però només pel que es refereix a la legitimació d'expropiacions per a executar les obres públiques allí previstes, com també a la classificació del sòl i la subjecció d'aquest a les normes legals d'ordenació de directa aplicació.

2. Els plans entren en vigor als quinze dies de la publicació de la resolució aprovatòria amb transcripció de les seues normes urbanístiques i restants documents amb eficàcia normativa. D'aquesta publicació serà responsable l'òrgan editor del butlletí oficial de la província tan prompte reba el document de l'administració que l'aprove definitivament. Quan es tracte de projectes d'urbanització o plans a què resulte impossible aplicar la regla anterior per mancar de normes urbanístiques, l'entrada en vigor i la seua executivitat es produeix amb la publicació de l'acord aprovatori, en el qual es farà constar aquesta 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 siguin 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 aquesta.

2. Seran nul·les de ple dret les reserves de dispensació que es continguin en els plans o les ordenances, com també les que, amb independència d'aquests, 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'autoritzaran obres de mera conservació.

2. El Consell de la Generalitat establecerà, mediante Decreto, el contenido y forma de la información que, en relación con los Planes y Programas, y su ejecución, deberán remitir los Municipios.

*Sección segunda*  
Efectos de la aprobación de los planes

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

1. Los Planes son inmediatamente ejecutivos desde la mera publicación del contenido del acuerdo de su aprobación definitiva, pero sólo por lo que se refiere a la legitimación de expropiaciones para ejecutar las obras públicas en ellos previstas, así como a la clasificación del suelo y la sujeción de éste a las normas legales de ordenación de directa aplicación.

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

**Artículo 108***Vigencia de los planes.*

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

**Artículo 109***Declaración de utilidad pública.*

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

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

1. Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en la ordenación urbanística aplicable y en los Planes o Programas, Normas y ordenanzas municipales aprobadas con arreglo a la misma.

2. Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contuvieren en los Planes u Ordenanzas, así como las que, con independencia de ellos, se concedieren.

**Artículo 111***Fuera de ordenación.*

1. Los Planes expresarán qué construcciones erigidas con anterioridad a ellos han de quedar en situación de fuera de ordenación, por manifesta incompatibilidad con sus determinaciones, en las que sólo se autorizarán obras de mera conservación.

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

a) ocupar el viari públic previst pel pla

b) ocupar els espais lliures previstos pel pla llevat que es tracte de construccions que puguin 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 siguin plenament compatibles amb les seues determinacions. En aquests s'autoritzaran les obres de reforma o millora que permeta el planejament.

L'excés de construcció sobre l'aprofitament objectiu previst pel pla que, per ser transitòriament compatible amb les seues previsions, puga mantenir-se 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 aquest corresponen, 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 aquest situada.

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

### CAPÍTOL XIII

#### LA CÈDULA TERRITORIAL D'URBANITZACIÓ

##### Article 112

###### *Funció.*

1. La cèdula territorial d'urbanització certifica la viabilitat de les iniciatives de planejament de desenvolupament que impliquen modificació de l'ordenació estructural o es proposen incorporar nous sòls urbanitzables a l'estructura territorial. La cèdula territorial d'urbanització s'emeta a la vista d'un avanç de planejament presentat pel sol·licitant interessat a formular consulta prèvia sobre els continguts d'aquest. Si falten documents, o el contingut dels presentats fora insuficient per a poder avaluar els resultats de la iniciativa, s'expedirà la cèdula territorial d'urbanització amb advertència específica al respecte.

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

##### Article 113

###### *Sol·licitud de la cèdula territorial d'urbanització.*

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

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

##### Article 114

###### *Òrgan competent.*

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

2. En defecte de previsió expressa del Plan, se entenderán fuera de ordenación las edificaciones que presenten alguna de estas características:

a) Ocupar el viario público previsto por el Plan.

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

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

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

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

### CAPÍTULO XIII

#### LA CÈDULA TERRITORIAL DE URBANIZACIÓN

##### Artículo 112

###### *Función.*

1. La Cédula Territorial de Urbanización certifica la viabilidad de las iniciativas de planeamiento de desarrollo que supongan modificación de la ordenación estructural o se propongan incorporar nuevos suelos urbanizables a la estructura territorial. La Cédula Territorial de Urbanización se emite a la vista de un avance de planeamiento presentado por el solicitante interesado en formular consulta previa sobre los contenidos del mismo. Si faltaran documentos, o el contenido de los presentados fuera insuficiente para poder evaluar los resultados de la iniciativa, se expedirá la Cédula Territorial de Urbanización con advertencia específica de ello.

2. La Cédula Territorial de Urbanización será coherente con las previamente expedidas y en vigor en relación con el mismo ámbito territorial.

##### Artículo 113

###### *Solicitud de la Cédula Territorial de Urbanización.*

1. La solicitud de Cédula Territorial de Urbanización es potestativa para la tramitación o aprobación de planes o programas y puede ser instada por los municipios, las personas particulares u otras Administraciones.

2. Cualquier interesado podrá consultar y obtener copia de las Cédulas Territoriales de Urbanización emitidas.

##### Artículo 114

###### *Órgano competente.*

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



**Article 115***Resolució.*

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

**Article 116***Efecte.*

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

2. La cèdula territorial d'urbanització no vincula el municipi en l'exercici de les seues competències, i caldrà abstenir-se d'emetre informes durant la tramitació d'aquella.

**CAPÍTOL XIV  
FORMULACIÓ I APROVACIÓ  
DE PROGRAMES PER AL DESENVOLUPAMENT  
D'ACTUACIONS INTEGRADES**

*Secció 1a.*

Objecte dels programes i subjecte responsable  
del desenvolupament d'aquests

**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:

- a) identificar l'àmbit d'una actuació integrada amb expressió de les obres que s'han d'escometre
- b) programar els terminis per a la seua execució
- c) establir les bases tècniques i econòmiques per a gestionar l'actuació
- d) regular els compromisos i obligacions que assumeix l'urbanitzador designat en aprovar el programa, definint, conforme a aquesta llei, les seues relacions amb l'administració i amb els propietaris afectats
- e) 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 desenvolupe en fases corresponents a diversos sectors i al costat d'aquest 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

**Artículo 115***Resolución.*

Su emisión se efectúa previo informe de los departamentos sectoriales o Administraciones supramunicipales afectadas y previa audiencia del interesado dándole ocasión para subsanar deficiencias. El plazo para su emisión será de tres meses. Transcurridos estos sin pronunciamiento expreso, se entenderá desestimada la solicitud, sin perjuicio de las acciones que pueda ejercer el interesado por inactividad de la Administración.

**Artículo 116***Efectos.*

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

2. La Cédula Territorial de Urbanización no vincula al Municipio en el ejercicio de sus competencias, debiéndose abstenir de emitir informes durante la tramitación de aquella.

**CAPÍTULO XIV  
FORMULACIÓN Y APROBACIÓN  
DE PROGRAMAS PARA EL DESARROLLO  
DE ACTUACIONES INTEGRADAS**

*Sección 1ª*

Objeto de los Programas y sujeto  
responsable de su desarrollo

**Artículo 117**

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

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

- a) Identificar el ámbito de una Actuación Integrada con expresión de las obras que se han de acometer.
- b) Programar los plazos para su ejecución.
- c) Establecer las bases técnicas y económicas para gestionar la Actuación.

d) Regular los compromisos y obligaciones que asume el Urbanizador designado al aprobar el Programa, definiendo, conforme a esta Ley, sus relaciones con la Administración y con los propietarios afectados.

- e) Fijar las garantías de su cumplimiento.

2. El Programa abarcará una o varias Unidades de Ejecución completas.

3. La aprobación del Programa puede ser simultánea o posterior a la de la ordenación pormenorizada. Excepcionalmente, también puede ser anterior cuando el programa se desarrolle en fases correspondientes a varios sectores y junto a él se apruebe el Plan Parcial de la primera fase.

4. La ejecución de las Actuaciones integradas es siempre pública, correspondiendo a la Administración decidir su gestión directa o indirecta. Se considera que una actuación es de gestión directa, cuando la totalidad de las obras e inversiones que comporta son financiadas con fondos públicos y gestionadas por

l'Administració, per ella mateixa o a través dels seus organismes, entitats o empreses de capital íntegrament públic. La gestió és indirecta quan l'Administració delega la condició d'urbanitzador adjudicant-la a favor d'una iniciativa seleccionada en pública concurrència.

#### **Article 118**

*L'urbanitzador.*

1. L'urbanitzador és l'agent públic obligat i, en conseqüència, responsable d'executar les actuacions públiques urbanístiques en els supòsits i conforme a les condicions d'aquest títol. L'urbanitzador està 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. L'urbanitzador podrà repercutir aquest cost en la propietat dels solars resultants.

2. L'administració actuarà com a urbanitzador 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 anterior. Els municipis podran desenvolupar aquestes 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 pública concurrència en aprovar i adjudicar un programa per al desenvolupament d'una actuació integrada segons aquest títol. La relació entre l'urbanitzador i l'Administració actuant es regeix pel que estableix la present llei i en els reglaments que la desenvolupen i, supletòriament, per les normes rectoras de les relacions entre l'Administració i els concessionaris d'obra pública.

#### *Secció 2ona.*

Legitimació per a formular  
els programes d'actuació integrada

#### **Article 119**

*Requisits per a l'adquisició de la condició d'urbanitzador en els supòsits de gestió indirecta d'actuacions integrades.*

Podran ser urbanitzadors totes les persones que reuniquen les condicions exigides per la legislació rectora de les relacions entre l'administració i els concessionaris de serveis públics per a actuar com a tals. La pèrdua d'aquestes condicions es determinarà per les causes i comportarà les conseqüències previstes per aquesta legislació. Per a ser urbanitzador no es requerirà una classificació especial.

#### **Article 120**

*Iniciativa.*

Podran formular i promoure programes d'actuació integrada:

a) Els municipis, els organismes o entitats dependents d'aquests o dels que formen part, per a l'execució del planejament municipal. Quan l'entitat promotor no tinga la potestat expropiatòria, es tindrà com a administració actuant al municipi.

b) L'Administració autonòmica, per ella mateixa o a través dels seus organismes o entitats o de les empreses de capital íntegrament públic o participades majoritàriament per aquesta administració, per a la promoció de sòl amb destinació a dotacions públiques o a actuacions urbanitzadores

por la Administración, por sí misma o a través de sus organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público. La gestión es indirecta cuando la Administración delega la condición de Urbanizador adjudicándola a favor de una iniciativa seleccionada en pública concurrència.

#### **Artículo 118**

*El Urbanizador.*

1. El Urbanizador es el agente público obligado y, en consecuencia, responsable de ejecutar las actuaciones públicas urbanísticas en los supuestos y conforme a las condiciones de este Título. El Urbanizador está obligado a financiar el coste de las inversiones, obras, instalaciones y compensaciones necesarias para la ejecución del Programa, que deberá ser garantizado en forma y proporción suficientes. El Urbanizador podrá repercutir dicho coste en la propiedad de los solares resultantes.

2. La Administración actuará como Urbanizador cuando, en ejercicio directo de sus competencias, asuma la responsabilidad de ejecutar las actuaciones urbanísticas, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 4 del artículo anterior. Los municipios podrán desarrollar éstas en el ámbito comarcal.

3. Los particulares, sean o no propietarios del terreno, actuarán como Urbanizadores mediante la gestión indirecta, cuando sean seleccionados en pública concurrència al aprobar y adjudicar un programa para el desarrollo de una actuación integrada según este Título. La relación entre el Urbanizador y la Administración actuant se rige por lo establecido en la presente Ley y en los reglamentos que la desarrollen y, supletoriamente, por las normas rectoras de las relaciones entre la Administración y los concesionarios de obra pública.

#### *Sección 2ª*

Legitimación para formular  
los Programas de Actuación Integrada

#### **Artículo 119**

*Requisitos para la adquisición de la condición de Urbanizador en los supuestos de gestión indirecta de Actuaciones Integradas.*

Podrán ser Urbanizadores todas las personas que reúnan las condiciones exigidas por la legislación rectora de las relaciones entre la Administración y los concesionarios de servicios públicos para actuar como tales. La pérdida de dichas condiciones se determinará por las causas y conllevará las consecuencias previstas por dicha legislación. Para ser Urbanizador no se requerirá una clasificación especial.

#### **Artículo 120**

*Iniciativa.*

Podrán formular y promover Programas de Actuación Integrada:

a) Los Municipios, los organismos o entidades de ellos dependientes o de los que formen parte, para la ejecución del planeamiento municipal. Cuando la entidad promotora no cuente con la potestad expropiatoria, se tendrá como Administración actuant al Municipio.

b) La Administración autonómica, por sí misma o a través de sus organismos o entidades o de las empresas de capital íntegramente público o participadas mayoritariamente por esta Administración, para la promoción de suelo con destino a dotaciones públicas o a actuaciones urbanizadoras

que fomenten la industrialització o l'habitatge subjecte a qualsevol règim de protecció pública. En aquest 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, les unions temporals d'empreses, les agrupacions d'interés econòmic, com també les agrupacions d'interés urbanístic. A l'efecte, podran sol·licitar i obtenir de les administracions completa informació sobre les resolucions i previsions oficials que condicionen el desenvolupament de cada actuació.

### *Secció 3a.*

#### Objectius i contingut del programa d'actuació integrada

#### **Article 121**

##### *Objectius imprescindibles i complementaris del programa.*

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

a) 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.

b) Connectar i integrar adequadament la urbanització amb les xarxes d'infraestructures, d'energia, comunicacions i serveis públics existents.

c) 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 servei existents i exigibles reglamentàriament.

d) Obtenir els sòls dotacionals públics de l'àmbit de l'actuació, o adscrits a aquesta, a favor de l'Administració gratuïtament.

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

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

2. El programa podrà incloure altres objectius complementaris el cost del qual siga assumit per l'urbanitzador sense repercutir-lo als propietaris de terrenys afectats, tals com la realització, sota condicions i terminis específics, d'obres particulars que tinguen especial interès social, o la implantació d'instal·lacions recreatives o esportives privades, o d'obres públiques accessòries susceptibles de concessió i que, per raons tècniques, hagen d'executar-se al costat de les principals del programa. 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 122**

##### *Documentació integrant dels programes per al desenvolupament d'actuacions integrades.*

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

que fomenten la industrialització o la vivienda sujeta a cualquier régimen de protección pública. En este caso, su tramitación y aprobación se sujetará a las reglas establecidas para los Planes Especiales, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 89 de la presente Ley.

c) Los particulares, personas físicas o jurídicas, sean o no propietarios de los terrenos, las Uniones Temporales de Empresas, las Agrupaciones de Interés Económico, así como las Agrupaciones de Interés Urbanístico. A tal efecto, podrán solicitar y obtener de las Administraciones completa información sobre las resoluciones y previsions oficiales que condicionen el desarrollo de cada actuación.

### *Sección 3ª*

#### Objetivos y contenido del Programa de Actuación Integrada

#### **Artículo 121**

##### *Objetivos imprescindibles y complementarios del Programa.*

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

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

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

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

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

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

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

2. El Programa podrá incluir otros objetivos complementarios cuyo coste sea asumido por el Urbanizador sin repercutirlo a los propietarios de terrenos afectados, tales como la realización, bajo condiciones y plazos específicos, de obras particulares que revistan especial interès social, o la implantación de instalaciones recreativas o deportivas privadas, o de obras públicas accesorias susceptibles de concesión y que, por razones técnicas, hayan de ejecutarse junto a las principales del Programa. La edificació de los terrenos propiedad del Urbanizador o de otros propietarios adheridos a su iniciativa en plazos más breves que los establecidos por el Programa con carácter general se considera siempre objetivo complementario del Programa.

#### **Artículo 122**

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

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

2. L'alternativa tècnica és el document que identifica l'àmbit de sòl objecte de transformació i descriu físicament les obres d'urbanització necessàries per fer-ho, com també la 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'administració autonòmica actue per gestió directa, per ella mateixa o a través dels seus organismes, entitats o empreses de capital íntegrament públic, no serà d'aplicació el que disposa la lletra j) de l'apartat 3 de l'article 123, ni tampoc el que disposen els apartats de l'article 124 següents: apartat 1, lletres e), f), g) i h); apartat 2, lletres h) i i); i apartat 3.

### Article 123

*Contingut de l'alternativa tècnica.*

1. L'alternativa tècnica haurà de contenir una memòria descriptiva, amb acreditació, si és procedent, d'haver sol·licitat informe de la conselleria competent en urbanisme respecte a les modificacions de l'ordenació estructural. Incorporarà, així mateix, un projecte de les obres d'urbanització, o, almenys, l'avantprojecte que les definisca de forma suficient per a pressupostar el seu cost, i, en tot cas, amb la documentació a què es refereix l'article 155.

2. L'alternativa tècnica podrà anar acompanyada d'altres documents de planejament o gestió urbanística que la complementen.

3. L'alternativa tècnica haurà de referir-se almenys a les següents qüestions:

a) Identificació del promotor, sense perjudici de la ulterior aportació de documents en la proposició juridicoeconòmica.

b) Ordenació detallada que desenvolupa.

c) Àmbit de l'actuació integrada.

d) Forma de gestió.

e) Existència o no d'agrupació d'interés urbanístic i, si és procedent, estatuts i acords socials d'aquesta, i sol·licitud del règim d'adjudicació preferent.

f) Instruments complementaris de planejament o gestió.

g) Compliment de les condicions d'integració de l'actuació amb l'entorn.

h) Terminis que es proposen per al desenvolupament de l'actuació.

i) Enunciat dels objectius complementaris que es proposen d'acord amb l'article 121.

j) Inventari preliminar de construccions, plantacions i instal·lacions de demolició, destrucció o erradicació de les quals exigisca la urbanització, amb expressió dels criteris generals per a avaluar el cost de la seua indemnització a càrrec de l'actuació.

k) Estimació preliminar i general d'aquelles despeses d'urbanització variables l'import de les quals, fins i tot sent repercutible als propietaris, no es puga determinar per la concurrència d'ofertes ni ser objecte d'un preu màxim garantit per l'urbanitzador, per respondre a conceptes aliens a la seua capacitat de gestió, com ara indemnitzacions degudes pels conceptes expressats en l'apartat j) anterior, el cànon d'urbanització a desembossar en benefici d'altres actuacions per obres d'interés comú o a pagar a l'Administració.

### Article 124

*Contingut de la proposició juridicoeconòmica.*

1. La proposició juridicoeconòmica haurà de preveure, com a mínim, els aspectes següents:

2. La Alternativa Técnica es el documento que identifica el ámbito de suelo objeto de transformación y describe físicamente las obras de urbanización necesarias para ello, así como su correcta integración en la ciudad o el territorio.

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

4. Cuando la Administración autonómica actúe por gestión directa, por sí misma o a través de sus organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público, no será de aplicación lo dispuesto en la letra j) del apartado 3 del artículo 123, ni tampoco lo dispuesto en los siguientes apartados del artículo 124: apartado 1, letras e), f), g) y h); apartado 2, letras h) e i); y apartado 3.

### Artículo 123

*Contenido de la Alternativa Técnica.*

1. La alternativa técnica contendrá una Memoria descriptiva, con acreditación, en su caso, de haberse solicitado informe de la conselleria competente en urbanismo respecto a las modificaciones de la ordenación estructural. Incorporará, asimismo, Proyecto de las obras de urbanización, o, al menos, Anteproyecto que las defina de forma suficiente para presupuestar su coste, y, en todo caso, con la documentación a que se refiere el artículo 155.

2. La Alternativa Técnica podrá ir acompañada de otros documentos de planeamiento o gestión urbanística que la complementen.

3. La Alternativa Técnica deberá referirse al menos a las siguientes cuestiones:

a) Identificación del Promotor, sin perjuicio de la ulterior aportación de documentos en la proposición jurídico-económica.

b) Ordenación pormenorizada que desarrolla.

c) Ámbito de la Actuación Integrada.

d) Forma de gestión.

e) Existencia o no de Agrupación de Interés Urbanístico y, en su caso, estatutos y acuerdos sociales de la misma, y solicitud del régimen de adjudicación preferente.

f) Instrumentos complementarios de planeamiento o gestión.

g) Cumplimiento de las condiciones de integración de la Actuación con el entorno.

h) Plazos que se proponen para el desarrollo de la Actuación.

i) Enunciado de los objetivos complementarios que se proponen conforme al artículo 121.

j) Inventario preliminar de construcciones, plantaciones e instalaciones cuya demolición, destrucción o erradicación exija la urbanización, con expresión de los criterios generales para evaluar el coste de su indemnización con cargo a la actuación.

k) Estimación preliminar y general de aquellos gastos de urbanización variables cuyo importe, aun siendo repercutible a los propietarios, no se pueda determinar por la concurrència de ofertas ni ser objeto de un precio máximo garantizado por el Urbanizador, por responder a conceptos ajenos a su capacidad de gestión, tales como indemnizaciones debidas por los conceptos expresados en el apartado j) anterior, el canon de urbanización a desembolsar en beneficio de otras actuaciones por obras de interés común o a pagar a la Administración.

### Artículo 124

*Contenido de la Proposición Jurídico-económica.*

1. La Proposición Jurídico-económica contemplará, como mínimo, los siguientes aspectos:

a) Identificació de l'alternativa tècnica per la qual es licita.  
 b) Identificació del licitador expressant totes les dades, personals, fiscals i socials el precisen i acreditant la seua capacitat i aptitud per a ser urbanitzador d'acord amb l'article 119.

c) Càrregues d'urbanització.

d) Regulació de les relacions de l'urbanitzador i els propietaris, en particular, modalitat de retribució a l'urbanitzador i informació suficient que permeta als propietaris conèixer les conseqüències econòmiques que comporte per a ells la proposta i l'elecció de cada modalitat de retribució.

e) Acreditació de la titularitat i identificació gràfica i registral dels terrenys, dins de l'àmbit de l'actuació i a disposició de l'urbanitzador, siguen de la seua propietat o d'altres propietaris amb què tinga contracte suficient, que hagen de quedar afectes, amb garantia real inscrita en el registre de la propietat, al compliment de les obligacions pròpies d'aquest urbanitzador, amb ocasió de la firma del conveni de programació, 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.

f) Regulació de les relacions entre l'urbanitzador i l'administració amb proposta de conveni urbanístic que fixe els compromisos que assumeixen aquests dos amb l'aprovació del programa.

g) Garanties definitives que es compromet a prestar.

h) Garantia provisional.

i) Full resum de les dades econòmiques rellevants segons model que s'aprove reglamentàriament.

2. La proposició jurídicoeconòmica determinarà les magnituds econòmiques del programa diferenciant:

a) PRESSUPOST DE CONTRACTA: Estimació preliminar del pressupost de contracta de les obres d'urbanització i rehabilitació amb l'abast previst en l'art. 165.1.a) i b) i a reserva del que disposa en article 157.

b) COST DE PROJECTES: Cost de redacció i direcció dels projectes tècnics, especificant cada projecte, a què es refereix l'art. 165.1.c)

c) DESPESES DE GESTIÓ: Despeses de gestió de l'urbanitzador, calculats en un percentatge del que represente la suma dels conceptes anteriors.

d) BENEFICI DE L'URBANITZADOR: Benefici empresarial de l'urbanitzador, calculat en un percentatge de la suma dels conceptes expressats en els tres primers 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, i que constitueixen la seua retribució, especificant l'import amb tributs i sense a què estiga subjecte. És el resultat de la suma de les quatre magnituds anteriors.

f) COEFICIENT DE CANVI: Part alíquota de l'aprofitament objectiu, expressada en tant per un, que correspon a l'urbanitzador en concepte de retribució en sòl per les càrregues esmentades en l'apartat e) anterior, aplicable respecte als propietaris acollits a aquesta modalitat de retribució.

g) PREU DEL SÒL A L'EFECTE DE CANVI: Preu del sòl al qual, en coherència amb el coeficient de canvi, es descomptaran de les càrregues d'urbanització els terrenys d'aquells propietaris que retribuisquen amb ells l'urbanitzador. Aquest respondrà al preu real del mercat i la seua fixació haurà de garantir la indemnitat del patrimoni del propietari.

a) Identificación de la Alternativa Técnica por la que se licita.

b) Identificación del licitador expresando cuantos datos, personales, fiscales y sociales lo precisen y acreditando su capacidad y aptitud para ser urbanizador conforme al artículo 119.

c) Cargas de urbanización.

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

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

f) Regulación de las relaciones entre el Urbanizador y la Administración con propuesta de Convenio Urbanístico que fije los compromisos que asumen ambos con la aprobación del Programa.

g) Garantías definitivas que se compromete a prestar.

h) Garantía provisional.

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

2. La Proposición jurídico-económica determinará las magnitudes económicas del programa diferenciando:

a) PRESUPUESTO DE CONTRATA: estimación preliminar del presupuesto de contrata de las obras de urbanización y rehabilitación con el alcance previsto en el art. 165.1.a) y b) y a reserva de lo que dispone en artículo 157.

b) COSTE DE PROYECTOS: coste de redacción y dirección de los proyectos técnicos, especificando cada proyecto, a que se refiere el art. 165.1.c)

c) GASTOS DE GESTIÓN: gastos de Gestión del Urbanizador, calculados en un porcentaje de lo que represente la suma de los conceptos anteriores.

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

e) CARGAS DE URBANIZACIÓN: cargas de Urbanización que el urbanizador se compromete a repercutir, como máximo, a los propietarios afectados por los conceptos anteriormente expresados, y que constituyen su retribución, especificando el importe con y sin tributos a los que esté sujeto. Es el resultado de la suma de las cuatro magnitudes anteriores.

f) COEFICIENTE DE CANJE: parte alícuota del aprovechamiento objetivo, expresada en tanto por uno, que corresponde al Urbanizador en concepto de retribución en suelo por las cargas mencionadas en el apartado e) anterior, aplicable respecto a los propietarios acogidos a dicha modalidad de retribución.

g) PRECIO DEL SUELO A EFECTOS DE CANJE: precio del suelo al que, en coherencia con el coeficiente de canje, se descontarán de las cargas de urbanización los terrenos de aquellos propietarios que retribuyan con ellos al Urbanizador. El mismo responderá al precio real del mercado y su fijación deberá garantizar la indemnidad del patrimonio del propietario.

h) GARANTIA DEFINITIVA FINANCERA: Valor de l'aval o fiança, o qualsevol altre mitjà de garantia admés en dret, que es compromet a presentar el licitador amb caràcter previ a la subscripció del conveni de programació per a assegurar el compliment dels seus compromisos.

i) PERCENTATGE DE SÒL A L'EFECTE DE GARANTIA DEFINITIVA REAL: Percentatge de la superfície total de l'actuació que ocupen els terrenys a què es refereix l'apartat 1 e) d'aquest article, i que l'urbanitzador es compromet a afectar al compliment de les seues obligacions.

j) INDEMNITZACIONS: Avaluació de despeses per indemnitzacions dels béns o drets i la resta de conceptes expressats en l'apartat a) de l'article 165.2 que puga contenir el programa. Es considerarà estrictament preliminar a reserva d'ulterior resolució que fixe el seu preu real de mercat amb ocasió de la reparcel·lació voluntària o el seu valor legal amb ocasió de la reparcel·lació o expropiació forçoses, segons corresponga.

k) FINANÇAMENT: Condicions en què l'urbanitzador està disposat a finançar el pagament de les càrregues d'urbanització, en els casos en què així ho acorde amb els propietaris, o estiga obligat a això segons el que determina l'art. 178.d) amb expressió del tipus d'interés aplicable i la quantitat màxima a finançar per al conjunt del programa que l'urbanitzador podria assumir de forma que no quede compromesa la viabilitat econòmica d'aquest.

3. La garantia provisional, o resguard del seu depòsit, acompanyarà la proposició jurídicoeconòmica i serà suficient quan cobrisca, almenys, un dos per cent del pressupost d'execució per contracta de les obres. Si un licitador presenta diverses proposicions per a les seues correlatives alternatives tècniques, bastarà que preste una sola garantia per a totes per la de major import. La garantia provisional es reintegrarà o cancel·larà quan l'adjudicació esdevinga definitiva. Qui no resulte adjudicatari podrà demanar la seua devolució amb motiu de l'adjudicació provisional tan aviat interesse apartar-se del procediment. L'adjudicatari que decline subscriure els seus compromisos perdrà la garantia provisional llevat que se li imposen condicions distintes de les que va oferir.

## Article 125

### *Terminis de programació.*

1. Els programes per al desenvolupament d'actuacions integrades, en la seua alternativa tècnica, hauran de preveure l'inici de la seua execució material dins dels sis primers mesos de vigència i la conclusió de la urbanització abans d'un lustre des de l'inici. Els referits terminis comptaran a partir de la plena disponibilitat dels terrenys a l'efecte d'execució de les obres d'urbanització. Per causes excepcionals i amb l'informe previ favorable del Consell del Territori i el Paisatge, poden aprovar-se programes amb terminis més amplis o pròrrogues a aquests.

2. L'alternativa tècnica del programa especificarà el calendari del seu desenvolupament en les distintes fases, treballs i gestions que integren l'actuació. El termini d'execució d'obres serà d'acord amb les seues característiques tècniques, evitant prolongar-lo o abreviar-lo de forma antieconòmica, i es consignarà diferenciant-lo del termini per a les actuacions gestores prèvies i del termini total per a l'execució dels compromisos complementaris de l'urbanitzador, del previst per a la liquidació definitiva del programa i del que aquest establisca, amb caràcter general, per a l'edificació dels solars pels seus respectius propietaris.

h) GARANTÍA DEFINITIVA FINANCIERA: valor del aval o fianza, o cualquier otro medio de garantía admitido en derecho, que se compromete a presentar el licitador con carácter previo a la suscripción del Convenio de programación para asegurar el cumplimiento de sus compromisos.

i) PORCENTAJE DE SUELO A EFECTOS DE GARANTÍA DEFINITIVA REAL: porcentaje de la superficie total de la actuación que ocupan los terrenos a los que se refiere el apartado 1.e) de este artículo, y que el Urbanizador se comprometa a afectar al cumplimiento de sus obligaciones.

j) INDEMNIZACIONES: evaluación de gastos por indemnizaciones de los bienes o derechos y demás conceptos expresados en el apartado a) del artículo 165.2 que pueda contener el Programa. Se considerará estrictamente preliminar a reserva de ulterior resolución que fije su precio real de mercado con ocasión de la reparcelación voluntaria o su valor legal con ocasión de la reparcelación o expropiación forzosa, según corresponda.

k) FINANCIACIÓN: condiciones en las que el urbanizador está dispuesto a financiar el pago de las Cargas de Urbanización, en los casos en que así lo acuerde con los propietarios, o esté obligado a ello según lo determinado en el art. 178.d) con expresión del tipo de interés aplicable y la cantidad máxima a financiar para el conjunto del Programa que el urbanizador podría asumir de forma que no quedara comprometida la viabilidad económica del mismo

3. La garantía provisional, o resguardo de su depósito, acompañará la proposición jurídico-económica y será suficiente cuando cubra, al menos, un dos por ciento del presupuesto de ejecución por contrata de las obras. Si un licitador presenta varias proposiciones para sus correlativas alternativas técnicas, bastará con que preste una sola garantía para todas por la de mayor importe. La garantía provisional se reintegrará o cancelará cuando la adjudicación devenga definitiva. Quien no resulte adjudicatario podrá pedir su devolución con motivo de la adjudicación provisional tan pronto interese apartarse del procedimiento. El adjudicatario que decline suscribir sus compromisos perderá la garantía provisional salvo que se le impongan condiciones distintas de las que ofertó.

## Artículo 125

### *Plazos de Programación.*

1. Los Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas, en su Alternativa Técnica, preverán el inicio de su ejecución material dentro de sus seis primeros meses de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de un lustro desde su inicio. Los referidos plazos contarán a partir de la plena disponibilidad de los terrenos a los efectos de ejecución de las obras de urbanización. Por causas excepcionales y previo informe favorable del Consejo del Territorio y el Paisaje, pueden aprobarse programas con plazos más amplios o prórrogas a éstos.

2. La Alternativa técnica del Programa especificará el calendario de su desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la Actuación. El plazo de ejecución de obras será acorde con sus características técnicas, evitando prolongarlo o abreviarlo de forma antieconómica, y se consignará diferenciándolo del plazo para las actuaciones gestoras previas y del plazo total para la ejecución de los compromisos complementarios del Urbanizador, del previsto para la liquidación definitiva del programa y del que éste establezca, con carácter general, para la edificación de los solares por sus respectivos propietarios.

3. El transcurs del termini total d'execució del programa determinarà la seua caducitat i la resolució de la seua adjudicació, sense perjudici de les penalitzacions que pertoquen.

4. Per mitjà d'acord plenari municipal, degudament motivat, podran acordar-se pròrrogues en el termini de vigència dels programes fundades en raons d'interès públic o justificades en retards no imputables a l'urbanitzador. L'adopció d'acord de pròrroga ha de ser prèvia al venciment del termini prorrogat. Les pròrrogues, en total i al costat del termini primitiu, no podran superar un termini de cinc anys per a la recepció definitiva de totes les obres, ni de set per a la liquidació definitiva de càrregues, comptador, aquest últim termini, a partir de la inscripció del projecte de reparcel·lació en el Registre de la Propietat.

#### *Secció 4<sup>ta</sup>.*

#### Procediment d'aprovació i adjudicació

### **Article 126**

#### *Iniciativa pública en la formulació dels programes.*

1. Els ajuntaments poden formular programes d'actuació integrada, redactant d'ofici la documentació expressada en l'article 123, siga per a fomentar-ne el desenvolupament per gestió indirecta o a fi d'escometre'n la gestió directa.

2. Si la iniciativa municipal pretén la gestió directa, l'alternativa tècnica s'haurà d'acompanyar de la documentació expressada en l'article 124, apartats 1 i 2. El conveni se substituirà per una descripció detallada dels compromisos d'inversió i gestió que contrau l'administració actuant i de la disponibilitat de recursos pressupostaris per a finançar, tan sols parcialment, l'Actuació sense ingressar quotes d'urbanització, en previsió de la retribució en terrenys o de l'impagament d'aquestes.

L'administració municipal pot repercutir els despeses de gestió directa per mitjà de quotes d'urbanització o per mitjà de les taxes aprovades a l'efecte. No percebrà benefici empresarial de l'urbanitzador, però tampoc està limitada en la liquidació definitiva del programa pel preu màxim a què es refereix l'article 124.2.e). No fixarà coeficient de canvi per a la retribució en sòl sinó que aquest es calcularà en el projecte de reparcel·lació, en la valoració del sòl del qual deduirà els costos de promoció de la urbanització d'acord amb l'article 30 de la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions.

3. Així mateix l'Administració autonòmica podrà assumir la iniciativa de formulació de programes per al desenvolupament d'una actuació integrada, resolent al mateix temps l'àmbit d'aquesta i si la gestió serà directa o indirecta. En el cas que s'acorde la gestió directa de l'actuació, resoldrà si aquesta gestió la realitzarà per ella mateixa o a través d'algun dels seus organismes, entitats o d'alguna de les seues empreses de capital íntegrament públic. En el cas que s'acorde la gestió indirecta de l'actuació, podran optar a l'adjudicació del programa les empreses participades majoritàriament per aquesta administració.

4. La tramitació i aprovació dels programes de gestió directa autonòmica es realitzarà d'acord amb el que preveuen els articles 89, 120 i concordants de la present llei, i es tindrà per administració actuant la mateixa Generalitat.

### **Article 127**

#### *Iniciativa particular.*

1. Els particulars, siguen o no propietaris dels terrenys, poden elaborar i presentar, per a la seua aprovació, propostes de

3. El transcurso del plazo total de ejecución del Programa determinará su caducidad y la resolución de su adjudicación, sin perjuicio de las penalizaciones que procedan.

4. Mediante acuerdo plenario municipal, debidamente motivado, podrán acordarse prórrogas en el plazo de vigencia de los Programas fundadas en razones de interés público o justificadas en retrasos no imputables al Urbanizador. La adopción de acuerdo de prórroga ha de ser previa al vencimiento del plazo prorrogado. Las prórrogas, en total y junto al plazo primitivo, no podrán superar un plazo de cinco años para la recepción definitiva de todas las obras, ni de siete para la liquidación definitiva de cargas, contado, este último plazo, a partir de la inscripción del proyecto de reparcelación en el Registro de la Propiedad.

#### *Sección 4<sup>a</sup>*

#### Procedimiento de aprobación y adjudicación

### **Artículo 126**

#### *Iniciativa pública en la formulación de los Programas.*

1. Los Ayuntamientos pueden formular Programas de Actuación Integrada, redactando de oficio la documentación expresada en el artículo 123, sea para fomentar su desarrollo por gestión indirecta o con el fin de acometer su gestión directa.

2. Si la iniciativa municipal pretende la gestión directa, la alternativa técnica se acompañará con la documentación expresada en el artículo 124, apartados 1 y 2. El Convenio se substituirá por una descripción detallada de los compromisos de inversión y gestión que contrae la Administración actuante y de la disponibilidad de recursos presupuestarios para financiar, siquiera parcialmente, la Actuación sin ingresar cuotas de urbanización, en previsión de la retribución en terrenos o del impago de ellas.

La Administración municipal puede repercutir sus gastos de gestión directa mediante cuotas de urbanización o mediante las tasas aprobadas al efecto. No percibirá beneficio empresarial del Urbanizador, pero tampoco está limitada en la liquidación definitiva del Programa por el precio máximo al que se refiere el artículo 124.2.e). No fijará coeficiente de canje para la retribución en suelo sino que éste se calculará en el proyecto de reparcelación, en cuya valoración del suelo deducirá los costes de promoción de la urbanización conforme al artículo 30 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

3. Asimismo la Administración autonómica podrá asumir la iniciativa de formulación de Programas para el desarrollo de una Actuación Integrada, resolviendo al propio tiempo el ámbito de la misma y si su gestión va a ser directa o indirecta. En caso de que se acuerde la gestión directa de la actuación, resolverá si dicha gestión va a realizarla por sí misma o a través de alguno de sus organismos, entidades o de alguna de sus empresas de capital íntegramente público. En caso de que se acuerde la gestión indirecta de la actuación podrán optar a la adjudicación del Programa las empresas participadas mayoritariamente por esta Administración.

4. La tramitación y aprobación de los Programas de gestión directa autonómica se realizará de acuerdo con lo previsto en los artículos 89, 120 y concordantes de la presente Ley, debiendo tenerse por Administración actuante a la propia Generalitat.

### **Artículo 127**

#### *Iniciativa particular.*

1. Los particulares, sean o no propietarios de los terrenos, pueden elaborar y presentar, para su aprobación, pro-

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 completa informació sobre les resolucions i previsions oficials que condicionen el desenvolupament de cada actuació.

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

#### **Article 128**

*Iniciació del procediment a iniciativa d'un particular.*

1. Tota persona, siga o no propietària del terreny, pot sol·licitar de l'alcalde que sotmeta a informació pública una alternativa tècnica de programa comprensiva de la documentació expressada en l'article 123.

2. L'alcalde podrà:

- a) Proposar a l'ajuntament que desestime la petició raonadament, o
- b) Sotmetre-la a informació pública, juntament amb les observacions o alternatives que, si és procedent, estime convenients.

#### **Article 129**

*Informació pública i simultània competència entre iniciatives.*

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. Durant la informació pública s'admetran tant al·legacions com alternatives tècniques a l'exposada al públic.

2. Les alternatives tècniques es presentaran a la vista, amb la documentació expressada en l'article 123, acompanyada, si és procedent, de projectes complementaris.

3. La informació pública s'anunciarà per mitjà d'un edicte publicat en un diari no oficial d'àmplia difusió en la localitat i, posteriorment o simultàniament, en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, i haurà d'advertir la possibilitat de formular al·legacions, proposicions jurídicoeconòmiques en competència i alternatives tècniques. Abans de la publicació de l'edicte, qui propose el programa haurà de remetre avís amb el seu contingut al domicili fiscal dels que consten en el cadastre com a titulars de drets afectats per l'actuació proposada. Aquest avis es practicarà per qualsevol medi que permeti tenir constància de la recepció per l'interessat o el seu representant, com també 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, si no es troba present aquest en el moment de lliurar l'avís, podrà fer-se càrrec d'aquest qualsevol persona que es trobe en el domicili i faça constar la seua identitat. Si ningú pot fer-se càrrec de l'avís, es farà constar aquesta circumstància en l'expedient, juntament amb el dia i l'hora en què es va intentar. Avís que es repetirà per una sola vegada i en una hora distinta passat un mes comptador des del primer intent d'avís.

puestas 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 previsions oficiales que condicionen el desarrollo de cada Actuación.

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

#### **Artículo 128**

*Iniciación del procedimiento a iniciativa de un particular.*

1. Toda persona, sea o no propietaria del terreno, puede solicitar del Alcalde que someta a información pública una alternativa técnica de Programa comprensiva de la documentación expresada en el artículo 123.

2. El Alcalde podrá:

- a) Proponer al Ayuntamiento que desestime la petición razonadamente, o
- b) Someterla a información pública, junto a las observaciones o alternativas que, en su caso, estime convenientes.

#### **Artículo 129**

*Información pública y simultánea competencia entre iniciativas.*

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. Durante la información pública se admitirán tanto alegaciones como alternativas técnicas a la expuesta al público.

2. Las alternativas técnicas se presentarán a la vista, con la documentación expresada en el artículo 123, acompañada, en su caso, de proyectos complementarios.

3. La información pública se anunciará mediante edicto publicado en un diario no oficial de amplia difusión en la localidad y, posterior o simultáneamente, en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, advirtiéndole de la posibilidad de formular alegaciones, proposiciones jurídico-económicas en competencia y alternativas técnicas. Antes de la publicación del edicto quien proponga el Programa deberá remitir aviso con su contenido al domicilio fiscal de quienes consten en el Catastro como titulares de derechos afectados por la actuación propuesta. Tales avisos se practicarán por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción por el interesado o su representante, así como de la fecha, la identidad y el contenido del aviso. La acreditación del aviso efectuado se incorporará al expediente.

Cuando el aviso se practique en el domicilio del interesado, de no hallarse presente éste en el momento de entregarse el aviso, podrá hacerse cargo del mismo cualquier persona que se encuentre en el domicilio y haga constar su identidad. Si nadie pudiera hacerse cargo del aviso, se hará constar esta circunstancia en el expediente, junto con el día y la hora en que se intentó. Aviso que se repetirá por una sola vez y en una hora distinta dentro de un mes contado desde el primer intento de aviso.



El termini a què es refereix l'apartat 6 d'aquest article es computarà des de l'endemà de la notificació per a cadascuna de les persones interessades en els termes previstos en l'apartat anterior.

4. Si l'alternativa tècnica es formula d'ofici a fi d'aprovar la gestió directa del programa, l'anunci d'informació pública farà constar que l'ajuntament es reserva la potestat d'aprovar el programa en aquest règim de gestió, llevat que a la vista de les alternatives i proposicions presentades s'acorde finalment una altra cosa.

5. Durant tot el procediment, podran ser objecte de pública consulta, en l'ajuntament, les alegacions i alternatives tècniques que es presenten davant d'aquest. L'alcalde i el secretari de la corporació, o funcionari a qui corresponga, han de donar immediat coneixement d'aquestes alternatives als regidors a mesura que es presenten.

6. El termini per a la presentació d'alternatives tècniques, amb simultània exposició al públic de la inicial, serà d'un mes. Aquest termini quedarà prorrogat, fins a completar dos mesos en total, si algú ho sol·licita durant els deu primers dies del termini inicial i es compromet a presentar una alternativa tècnica substancialment distinta i assegura aquest compromís amb la presentació, simultània a la sol·licitud, de fiança o aval de 10.000 euros. L'import d'aquesta fiança no serà deduïble de la garantia provisional prevista en l'article 124.3.

7. Les alternatives presentades en competència amb la primera iniciativa quedaran en exposició pública al sol efecte de consulta i alegacions durant un altre mes addicional comptador des que finalitzi la fase de concurs d'alternatives tècniques, sense necessitat de reiterar l'edicta anunciador de l'exposició al públic.

8. Es podran presentar, en plica tancada, proposicions juridicoeconòmiques per a desenvolupar les alternatives tècniques durant el mes següent a la finalització de la fase de concurs d'alternatives tècniques coincidint, si és procedent, amb el període final d'exposició al públic regulat en l'apartat anterior. Cada aspirant a urbanitzador podrà presentar una sola proposició juridicoeconòmica per cadascuna de les alternatives tècniques en competència.

9. Les proposicions així presentades hauran de contenir expressió de la superfície de l'àmbit d'actuació de què es disposa, per tenir la titularitat d'aquesta facultat de disposició sobre aquests o per compromisos amb els titulars, formalitzats en document públic, com també les garanties que ofereix l'urbanitzador per al compliment dels seus compromisos i una proposta de conveni que s'ha de subscriure amb els propietaris. També podran contenir compromisos complementaris per a edificar en els terrenys que s'adjudiquen amb fins d'interès social.

10. Els terminis per a la presentació d'alegacions, d'alternatives tècniques i de proposicions jurídica econòmiques s'entendran sempre prorrogats durant el mes d'agost, i el seu còmput ordinari es comptarà a partir del primer dia hàbil de setembre. Si durant el mes d'agost se sol·licita vàlidament una pròrroga, aquesta es gaudirà a partir de setembre.

### Article 130

*Ampliació d'àmbit durant la concurrència d'alternatives tècniques.*

1. Poden entrar en competència alternatives tècniques per a diferents àmbits quan aquests coincidiscen només parcialment, de manera que una d'aquestes amplie l'àmbit originari de l'alternativa amb què competeix.

El plazo a que se refiere el apartado 6 de este artículo se computará desde el día siguiente al de la notificación para cada uno de los interesados en los términos previstos en el apartado anterior.

4. Si la alternativa técnica se formula de oficio con el fin de aprobar la gestión directa del Programa, el anuncio de información pública hará constar que el Ayuntamiento se reserva la potestad de aprobar el Programa en ese régimen de gestión, salvo que a la vista de las alternativas y proposiciones presentadas se acuerde finalmente otra cosa.

5. 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.

6. El plazo para la presentación de alternativas técnicas, con simultánea exposición al público de la inicial, será de un mes. Dicho plazo quedará prorrogado, hasta completar dos meses en total, si alguien lo solicita durante los diez primeros días del plazo inicial comprometiéndose a presentar una alternativa técnica sustancialmente distinta y asegurando este compromiso mediante presentación, simultánea a la solicitud, de fianza o aval de 10.000 euros. El importe de esta fianza no será deducible de la garantía provisional prevista en el artículo 124.3.

7. Las alternativas presentadas en competencia con la primera iniciativa quedarán en exposición pública a los solos efectos de consulta y alegaciones durante otro mes adicional contado desde que finalice la fase de concurso de alternativas técnicas, sin necesidad de reiterar el edicto anunciador de la exposición al público.

8. Se podrán presentar, en plica cerrada, proposiciones jurídico-económicas para desarrollar las alternativas técnicas durante el mes siguiente a la finalización de la fase de concurso de alternativas técnicas coincidiendo, en su caso, con el periodo final de exposición al público regulado en el apartado anterior. Cada aspirante a Urbanizador podrá presentar una sola proposición jurídico-económica por cada una de las alternativas técnicas en competencia.

9. Las proposiciones así presentadas contendrán expresión de la superficie del ámbito de actuación de la que se dispone, por tener la titularidad de tal facultad de disposición sobre los mismos o por compromisos con los titulares, formalizados en documento público, así como las garantías que ofrece el Urbanizador para el cumplimiento de sus compromisos y una propuesta de convenio a suscribir con los propietarios. También podrán contener compromisos complementarios para edificar en los terrenos que se adjudiquen con fines de interés social.

10. Los plazos para la presentación de alegaciones, de alternativas técnicas y de proposiciones jurídica económicas se entenderán siempre prorrogados durante el mes de agosto, reanudándose su cómputo ordinario a partir del primer día hábil de septiembre. Si durante el mes de agosto se solicita válidamente una prórroga, ésta se disfrutará a partir de septiembre.

### Artículo 130

*Ampliación de ámbito durante la concurrència de Alternativas Técnicas.*

1. Pueden entrar en competencia alternativas técnicas para distintos ámbitos cuando éstos coincidan sólo parcialmente, de modo que una de ellas amplíe el ámbito originario de la alternativa con la que compete.

2. L'ampliació d'àmbit ha d'anunciar-se sotmetent l'alternativa tècnica que la provoqe als requisits de publicitat exigits per l'article 135 per al procediment simplificat. Aquests requisits de nova publicitat han de complir-se durant el termini inicial d'un mes de concurs entre alternatives tècniques, o bé, durant la seua pròrroga, però, en aquest últim cas, la iniciativa d'ampliació ha d'anunciar-se prèviament a l'ajuntament durant els deu primers dies de la fase inicial de concurs presentant pla explicatiu d'aquesta ampliació.

3. Complert l'anterior per un interessat, s'iniciarà de nou el còmput dels terminis prescrits en l'article 129 comptador des del nou edicte publicat en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, i podran tots concursar respecte al nou àmbit o part d'aquest. Això no obstant, les alternatives tècniques que afecten terrenys de l'àmbit originari deixaran d'admetre's als dos mesos comptadors des del primitiu edicte en *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*. A partir d'aquest moment, encara que reste termini per a concursar computant-lo des de l'edicte posterior, només s'admetran alternatives circumscrites al terreny estrictament constitutiu de l'ampliació.

El termini de presentació de plics serà d'un mes, comú per a tots els interessats, comptador des de la finalització de l'últim termini establert per la llei per a concursar amb alternatives tècniques referides a qualsevol àmbit dels coincidents.

4. La selecció entre alternatives tècniques s'adoptarà per mitjà d'acord plenari referit conjuntament a totes aquestes.

5. No són d'aplicació les regles anteriors ni es consideren ampliació d'àmbit a l'efecte els mers retocs de detall en algun punt perimetral de l'actuació o els ajustament de les connexions viàries quan el terreny afegit, per l'escassa dimensió, no siga tècnicament susceptible de programació autònoma, ni represente més d'un 5 per cent de la superfície total.

### Article 131

#### *Selecció de l'alternativa tècnica.*

1. Concloues les anteriors actuacions l'ajuntament sotmetrà a examen dels serveis tècnics les alternatives tècniques presentades, i es podrà, si la complexitat del programa ho exigeix, demanar dictamen del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana o altres institucions públiques. Aquest dictamen serà preceptiu quan es tracte de programes que abracen un àmbit superior a 50 hectàrees. També serà obligatòria l'emissió d'informe del secretari de l'òrgan competent per a la selecció de l'Alternativa Tècnica sobre la legalitat del procediment i compliment dels terminis legals.

2. L'Ajuntament pot aprovar un programa definint els seus continguts per elecció d'una alternativa tècnica entre les presentades, amb les modificacions parcials que, si és procedent, siguen pertinents. Les modificacions que, si és procedent, s'introduïsquen d'ofici, han de ser precises i ben determinades.

3. Per a la selecció d'una alternativa tècnica es tindran en compte criteris d'idoneïtat i qualitat referits als aspectes següents:

- a) L'ordenació que, si és procedent, es propose.
- b) L'àmbit proposat per a complir les previsions del planejament territorial i urbanístic.
- c) Les solucions proposades per a la urbanització de la unitat, d'acord amb les normes urbanístiques, el planeja-

2. La ampliación de ámbito debe anunciarse sometiendo la alternativa técnica que la provoqe a los requisitos de publicidad exigidos por el artículo 135 para el procedimiento simplificado. Estos requisitos de nueva publicidad han de cumplirse durante el plazo inicial de un mes de concurso entre alternativas técnicas, o bien, durante su prórroga, pero, en este último caso, la iniciativa de ampliación debe anunciarse previamente al Ayuntamiento durante los diez primeros días de la fase inicial de concurso presentando plano explicativo de dicha ampliación.

3. Cumplido lo anterior por un interesado, se iniciará de nuevo el cómputo de los plazos prescritos en el artículo 129 a contar desde el nuevo edicto publicado en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, pudiendo todos concursar respecto al nuevo ámbito o parte de él. Sin embargo, las alternativas técnicas que afecten a terrenos del ámbito originario dejarán de admitirse a los dos meses contados desde el primitivo edicto en *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*. A partir de ese momento, aunque reste plazo para concursar computándolo desde el edicto posterior, sólo se admitirán alternativas circunscritas al terreno estrictamente constitutivo de la ampliación.

El plazo de presentación de plicas será de un mes, común para todos los interesados, contado desde la finalización del último plazo establecido por la Ley para concursar con alternativas técnicas referidas a cualquier ámbito de los coincidentes.

4. La selección entre alternativas técnicas se adoptará mediante acuerdo plenario referido conjuntamente a todas ellas.

5. No son de aplicación las reglas anteriores ni se consideran ampliación de ámbito a sus efectos los meros retoques de detalle en algún punto perimetral de la actuación o los ajustes de sus conexiones viarias cuando el terreno añadido, por su escasa dimensión, no sea técnicamente susceptible de programación autónoma, ni represente más de un 5 por ciento de la superficie total.

### Artículo 131

#### *Selección de la alternativa técnica.*

1. Concluidas las anteriores actuaciones el Ayuntamiento someterá a examen de los servicios técnicos las alternativas técnicas presentadas, pudiendo, si la complejidad del programa lo exige, recabar dictamen del Consejo Jurídico Consultivo de la Comunidad Valenciana u otras instituciones públicas. Dicho dictamen será preceptivo cuando se trate de Programas que abarquen un ámbito superior a 50 hectáreas. También será obligatoria la emisión de informe del Secretario del órgano competente para la selección de la Alternativa Técnica sobre la legalidad del procedimiento y cumplimiento de los plazos legales.

2. El Ayuntamiento puede aprobar un Programa definiendo sus contenidos por elección de una alternativa técnica entre las presentadas, con las modificaciones parciales que, en su caso, sean pertinentes. Las modificaciones que, en su caso, se introduzcan de oficio, han de ser precisas y bien determinadas.

3. Para la selección de una alternativa técnica se tendrán en cuenta criterios de idoneidad y calidad referidos a los siguientes aspectos:

- a) La ordenación que, si es caso, se proponga.
- b) El ámbito propuesto para cumplir las previsiones del planeamiento territorial y urbanístico.
- c) Las soluciones propuestas para la urbanización de la unidad, de acuerdo con las normas urbanísticas, el planea-

ment, les directrius i els objectius i finalitats assenyalats en el títol preliminar d'aquesta llei.

d) L'assignació de dotacions públiques i, en particular, d'espais lliures, i promoció d'habitatges de protecció pública.

4. L'Ajuntament podrà rebutjar motivadament totes les iniciatives per a executar l'actuació si cap d'aquestes ofereix base adequada per fer-ho, ni tan sols amb modificacions puntuals en el seu contingut.

5. L'acord pel qual s'elegisca alternativa tècnica adoptarà les previsions oportunes per a la celebració de l'acte d'obertura de pliques. Aquest acord tindrà caràcter provisional i no legitimarà la vigència o executivitat del programa, ni dels plans o projectes que acompanye fins tant no s'haja adjudicat aquest programa seleccionant entre les proposicions juridicoeconòmiques presentades. El referit acord decaurà, definitivament, i no podrà entendre's perfeccionat si no arriba a adoptar-se acord d'adjudicació del programa, sense perjudici que, a més, els plans continguts en l'alternativa tècnica també puga requerir posteriorment resolució autonòmica per a la seua aprovació definitiva en allò que afecten a l'ordenació estructural. Les pliques presentades per al desenvolupament d'alternatives distintes a l'elegida no seran obertes i quedaran sotal custòdia municipal a disposició dels respectius proponents.

6. Conforme a l'article 129.4, l'acord podrà aprovar directament el programa i acordar la seua gestió directa o només els plans de desenvolupament formulats d'ofici, amb la resolució de les al·legacions presentades durant el període d'exposició al públic.

### Article 132

#### *Procediment d'adjudicació del programa.*

1. Després de la selecció de l'alternativa tècnica i amb una separació temporal mínima de cinc dies i màxima d'un mes respecte de l'acord de selecció, l'ajuntament, en audiència pública i sota la fe del secretari de la corporació, efectuarà l'obertura de les pliques referides a l'alternativa tècnica seleccionada. Les referides a les altres alternatives tècniques es tornaran sense obrir als seus presentadors. Les actuacions podran ser objecte de consulta i al·legació durant els deu dies següents. Els competidors, durant aquest període, podran associar-se unint les seues proposicions.

2. L'ajuntament, amb l'informe dels serveis tècnics i del secretari o òrgan que tinga atribuïda aquesta competència, adjudicarà el programa. A l'efecte, podrà demanar els informes, fins i tot externs, que considere necessaris. Així mateix podrà acordar, si l'estima necessari, l'obertura d'un tràmit d'audiència als proponents perquè exposen el contingut de les ofertes. La proposició juridicoeconòmica serà seleccionada, segons els criteris següents:

a) Major compromís de l'urbanitzador de destinar els terrenys en què es concrete la seua retribució en espècie a la promoció d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública, de manera simultània a la urbanització.

b) Major disponibilitat de sòl sobre la superfície objecte de l'actuació, justificada, biga per la propietat d'aquest, siga pel suport fefaent dels propietaris, i, en tot cas, amb afeció al compliment dels seus compromisos com a urbanitzador.

c) Menor retribució a l'urbanitzador i menor coeficient de canvi.

d) La major garantia definitiva que oferisca cada proponent, per mitjà d'aval o fiança, fins al màxim legalment exigible.

miento, las directrices y los objetivos y finalidades señalados en el Título Preliminar de esta Ley.

d) La asignación de dotaciones públicas y, en particular, de espacios libres, y promoción de viviendas de protección pública.

4. El Ayuntamiento podrá rechazar motivadamente todas las iniciativas para ejecutar la Actuación si ninguna de ellas ofrece base adecuada para ello, ni siquiera con modificaciones puntuales en su contenido.

5. El acuerdo por el que se elija Alternativa Técnica adoptará las previsiones oportunas para la celebración del acto de apertura de plicas. Este acuerdo tendrá carácter provisional y no legitimará la vigencia o ejecutividad del Programa, ni de los Planes o Proyectos que acompañe hasta tanto no se haya adjudicado dicho Programa seleccionando entre las proposiciones jurídico económicas presentadas. El referido acuerdo decaerá, definitivamente, no pudiendo entenderse perfeccionado, si no llega a adoptarse acuerdo de adjudicación del Programa, sin perjuicio de que, además, los planes contenidos en la Alternativa Técnica también puedan requerir posteriormente resolución autonómica para su aprobación definitiva en lo que afecten a la ordenación estructural. Las plicas presentadas para el desarrollo de alternativas distintas a la elegida no serán abiertas y quedarán bajo custodia municipal a disposición de sus respectivos proponents.

6. Conforme al artículo 129.4 el acuerdo podrá aprobar directamente el Programa acordando su gestión directa o sólo los planes de desarrollo formulados de oficio, previa resolución de las alegaciones presentadas durante el periodo de exposición al público.

### Artículo 132

#### *Procedimiento de adjudicación del Programa.*

1. Tras la selección de la alternativa técnica y con una separación temporal mínima de cinco días y máxima de un mes respecto del acuerdo de selección, se procederá por el Ayuntamiento, en audiencia pública y bajo la fe del Secretario de la Corporación, a la apertura de las plicas referidas a la alternativa técnica seleccionada. Las referidas a las demás alternativas técnicas se devolverán sin abrir a sus presentadores. Las actuaciones podrán ser objeto de consulta y alegación durante los diez días siguientes. Los competidores, durante ese periodo, podrán asociarse uniendo sus proposiciones.

2. El Ayuntamiento, previo informe de los servicios técnicos y del Secretario u órgano que tenga atribuida tal competencia, procederá a adjudicar el Programa. A tal efecto, podrá recabar los informes, incluso externos, que considere necesarios. Asimismo podrá acordar, si lo estima necesario, la apertura de un trámite de audiencia a los proponents para que expongan el contenido de sus ofertas. La proposición jurídico-económica será seleccionada, según los siguientes criterios:

a) Mayor compromiso del Urbanizador de destinar los terrenos en que se concrete su retribución en especie a la promoción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, de modo simultáneo a la urbanización.

b) Mayor disponibilidad de suelo sobre la superficie objeto de la Actuación, justificada, bien por la propiedad del mismo, bien por el apoyo fehaciente de los propietarios, y, en todo caso, con afeción al cumplimiento de sus compromisos como Urbanizador.

c) Menor retribución al Urbanizador y menor coeficiente de canje

d) La mayor garantía definitiva que ofrezca cada proponente, mediante aval o fianza, hasta el máximo legalmente exigible.

3. Els municipis podran complementar els anteriors criteris amb altres que satisfacen l'interés general i siguin congruents amb els exposats en l'apartat anterior i amb el principi de lliure concurrència.

4. Els municipis hauran d'aprovar bases generals per a l'adjudicació de programes, com a ordenança municipal, que fixen el valor dels criteris establits en l'apartat anterior, de manera que determinen unívocament la proposició jurídicoeconòmica que haja de resultar seleccionada. Aquest valor podrà ser ponderat per mitjà de l'aplicació de coeficients a cadascun dels criteris.

#### **Article 133**

*Terminis per a la selecció d'alternativa tècnica i per a l'adjudicació del programa.  
Silenci administratiu.*

1. El termini per a adoptar l'acord plenari municipal sobre les alternatives tècniques de programa serà de tres mesos si només hi ha una alternativa tècnica sense competència, i d'un any, en qualsevol altre cas. Aquests terminis es comptaran des que concloga el termini per a la presentació de proposicions jurídicoeconòmiques.

2. Transcorreguts els indicats terminis sense adopció d'acord, l'alternativa o les alternatives tècniques presentades en competència quedaran desestimades. En aquest cas, l'ajuntament ha de rescabalar tots els proponents pels costos de redacció de projectes i, si és procedent, pels perjudicis irrogats per la demora en la resolució.

3. Si hi ha una sola proposició jurídicoeconòmica per a l'alternativa tècnica seleccionada, el proponent obtindrà l'adjudicació per silenci administratiu positiu pel transcurs de tres mesos des de la selecció de l'alternativa tècnica, sempre que complisca els requisits legals i a reserva de l'aprovació autonòmica del planejament, quan aquesta pertoque.

4. Si s'hagueren presentat distintes proposicions jurídicoeconòmiques a l'alternativa tècnica seleccionada i no es resol l'adjudicació en el termini de sis mesos des de la selecció de l'alternativa tècnica, els proponents podran considerar desestimada la seua proposició jurídicoeconòmica i sol·licitar la devolució de la garantia provisional. L'administració actuant podrà, no obstant això, dictar resolució d'adjudicació del programa dins del termini d'un any des de la selecció de l'alternativa tècnica. Transcorregut aquest termini sense que hi haja recaigut resolució, caducarà el procediment d'adjudicació, i, en conseqüència, decaurà definitivament l'acord de selecció provisional de l'alternativa tècnica.

5. Si transcorren sis mesos des del moment en què va finalitzar el termini de presentació de proposicions jurídicoeconòmiques sense que s'haja procedit a l'obertura, els proponents tindran dret a actualitzar-les, per mitjà de substitució de la plica, o desistir d'aquestes dins del setè mes. Si no les actualitzen, s'entendrà que han optat per prorrogar la seua vigència per termini d'uns altres sis mesos. Si desisteixen de la seua proposició jurídicoeconòmica, tindran dret a la devolució immediata de la garantia provisional. L'actualització de proposicions jurídicoeconòmiques no afectarà al còmput del termini per a l'adopció de l'acord de selecció de l'alternativa tècnica

#### **Article 134**

*Tramitació posterior a l'adjudicació.*

1. Aprobado el programa pel municipi es donarà trasllat d'aquest a la conselleria competent en urbanisme. Si l'alternativa tècnica acompanya plans de desenvolupament que mo-

3. Los Municipios podrán complementar los anteriores criterios con otros que satisfagan el interés general y sean congruentes con los expuestos en el apartado anterior y con el principio de libre concurrència.

4. Los Municipios aprobarán bases generales para la adjudicación de programas, como ordenanza municipal, que fijen el valor de los criterios establecidos en el apartado anterior, de manera que determinen unívocamente la proposición jurídico-económica que deba resultar seleccionada. Dicho valor podrá ser ponderado mediante la aplicación de coeficientes a cada uno de los criterios.

#### **Artículo 133**

*Plazos para la selección de alternativa técnica y para la adjudicación del Programa.  
Silencio administrativo.*

1. El plazo para adoptar el acuerdo plenario municipal sobre las alternativas técnicas de Programa será de tres meses, si sólo hay una alternativa técnica sin competencia, y de un año, en otro caso. Estos plazos se contarán desde que concluya el propio para la presentación de proposiciones jurídico-económicas.

2. Transcurridos los indicados plazos sin adopción de acuerdo, la alternativa o alternativas técnicas presentadas en competencia quedarán desestimadas. En este caso, el Ayuntamiento debe resarcir a todos sus proponentes por los costes de redacción de proyectos y, en su caso, por los perjuicios irrogados por la demora en la resolución.

3. Si hubiere una sola proposición jurídico económica para la alternativa técnica seleccionada, el proponente obtendrá la adjudicación por silencio administrativo positivo por el transcurso de tres meses desde la selección de la alternativa técnica, siempre que cumpla los requisitos legales y a reserva de la aprobación autonómica del planeamiento cuando ésta proceda.

4. Si se hubieren presentado distintas proposiciones jurídico-económicas a la alternativa técnica seleccionada y no se resolviera la adjudicación en el plazo de seis meses desde la selección de la alternativa técnica, los proponentes podrán considerar desestimada su proposición jurídico-económica y solicitar la devolución de la garantía provisional. La Administración actuante podrá, no obstante, dictar resolución de adjudicación del programa dentro del plazo de un año desde la selección de la alternativa técnica. Transcurrido dicho plazo sin que haya recaído resolución, caducarà el procedimiento de adjudicación, y, en consecuencia, decaerà definitivamente el acuerdo de selección provisional de la alternativa técnica.

5. Si transcurren seis meses desde el momento en que finalizó el plazo de presentación de proposiciones jurídico-económicas sin que se haya procedido a su apertura, los proponentes tendrán derecho a actualizarlas, mediante sustitución de la plica, o desistir de ellas dentro del séptimo mes. Si no las actualizaran, se entenderá que han optado por prorrogar su vigencia por plazo de otros seis meses. Si desistieran de su proposición jurídico-económica, tendrán derecho a la devolución inmediata de la garantía provisional. La actualización de proposiciones jurídico-económicas no afectará al cómputo del plazo para la adopción del acuerdo de selección de la alternativa técnica

#### **Artículo 134**

*Tramitación posterior a la adjudicación.*

1. Aprobado el Programa por el Municipio se dará traslado del mismo a la conselleria competente en urbanismo. Si la alternativa técnica acompanya Planes de desarrollo que mo-

difiquen l'ordenació estructural, l'aprovació municipal i adjudicació s'entendran provisionals i no legitimitaran l'execució de l'actuació fins a l'aprovació definitiva del Pla corresponent per aquesta conselleria. Si el programa i els plans al desenvolupament dels quals es referisca no modifiquen l'ordenació estructural, bastarà la simple remissió d'actuacions perquè escaiga publicar-ne l'aprovació i adjudicació.

2. L'acord municipal aprovatori del programa d'actuació integrada serà notificat als que consten com interessats en les actuacions, sense perjudici de la comunicació que s'indica en l'article 163 de la present llei.

#### Article 135

*Simplificació del procediment  
instància d'un particular.*

1. Els particulars que formulen una alternativa tècnica de programa i pretenguin la seua execució podran obviar les actuacions regulades en l'article 129.1 donant compliment al següent:

a) Hauran de depositar una còpia de l'alternativa davant de l'ajuntament, acompanyada, si és procedent, dels projectes de planejament i gestió urbanística que la complementen.

b) Hauran de protocol·litzar l'alternativa i els projectes que l'acompanyen per mitjà d'una acta, autoritzada per notari amb competència territorial en el municipi afectat.

c) L'exposaran al públic pels seus propis mitjans, i es publicaran anuncis en la forma exigida per als edictes municipals per l'article 129.3. Aquests expressaran clarament: l'objecte i les característiques essencials de la seua iniciativa; la notaria on estiguen protocol·litzats els documents que la comprenen; les dades que permeten identificar l'exemplar depositat davant de l'ajuntament; l'advertiment que, dins del termini d'un mes comptador des de la publicació de l'últim anunci, qualsevol persona podrà comparèixer en aquesta notaria per a obtenir còpia de l'acta a què es refereix l'apartat precedent o sol·licitar que se li exhibisca aquesta. Així mateix, es farà constar la possibilitat de consultar en l'ajuntament les actuacions derivades de la documentació depositada en aquest i de presentar davant d'aquest per a la seua incorporació a aquestes, tant al·legacions com alternatives tècniques que pretenguin competir amb l'exposada al públic.

2. Seran d'aplicació al procediment simplificat els articles 129.2 al 134. Això no obstant, l'acte d'obertura de pliques no tindrà lloc fins que, una vegada conclòs el termini per a presentar-les, s'acredite el compliment del que disposa l'apartat 1.c) anterior.

#### Article 136

*Concurrència d'iniciatives.*

Si durant l'exposició al públic d'una primera iniciativa de programa, algú ha iniciat una segona exposició d'una altra en competència amb aquella, escaurà la pròrroga de terminis per a la presentació d'alternativa, i s'aplicarà el que disposa l'article 129 i, si és procedent, el 130.

#### Article 137

*Règim d'adjudicació preferent.*

1. El règim d'adjudicació preferent té per objecte fomentar la participació dels propietaris de sòl en el procés urbanitzador.

2. Es pot sol·licitar l'adjudicació preferent en favor de:

a) La proposició que s'acompanye de projecte de reparcel·lació, en condicions de ser aprovat juntament amb el

difiquen la ordenació estructural, su aprobación municipal y adjudicación se entenderán provisionales y no legitimarán la ejecución de la Actuación hasta la aprobación definitiva del Plan correspondiente por dicha conselleria. Si el Programa y los Planes a cuyo desarrollo se refiera no modifican la ordenación estructural, bastará la simple remisión de actuaciones para que proceda publicar su aprobación y adjudicación.

2. El acuerdo Municipal aprobatorio del Programa de Actuación Integrada será notificado a quienes consten como interesados en las actuaciones, sin perjuicio de la comunicación que se indica en el artículo 163 de la presente Ley.

#### Artículo 135

*Simplificación del procedimiento  
a instancia de un particular.*

1. Los particulares que formulen una alternativa técnica de Programa y pretendan su ejecución podrán obviar las actuaciones reguladas en el artículo 129.1 dando cumplimiento a lo siguiente:

a) Depositarán una copia de la alternativa ante el Ayuntamiento, acompañada, en su caso, de los proyectos de planeamiento y gestión urbanística que la complementen.

b) Protocolizarán la alternativa y los proyectos que la acompañen mediante Acta, autorizada por Notario con competencia territorial en el Municipio afectado.

c) La expondrán al público por sus propios medios, publicando anuncios en la forma exigida para los edictos municipales por el artículo 129.3. Estos expresarán claramente: el objeto y características esenciales de su iniciativa; la Notaría donde estén protocolizados los documentos que la comprenden; los datos que permitan identificar el ejemplar depositado ante el Ayuntamiento; la advertencia de que, dentro del plazo de un mes contado desde la publicación del último anuncio, cualquier persona podrá comparecer en dicha Notaría para obtener copia del acta a que se refiere el precedente apartado o solicitar que se le exhiba la misma. Asimismo se hará constar la posibilidad de consultar en el Ayuntamiento las actuaciones derivadas de la documentación depositada en éste y de presentar ante el mismo para su incorporación a las mismas, tanto alegaciones como alternativas técnicas que pretendan competir con la expuesta al público.

2. Serán de aplicación al procedimiento simplificado los artículos 129.2 al 134. No obstante el acto de apertura de plicas no tendrá lugar hasta que una vez concluido el plazo para presentarlas se acredite el cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 1.c) anterior.

#### Artículo 136

*Concurrència de iniciatives.*

Si durante la exposición al público de una primera iniciativa de Programa, alguien hubiera iniciado una segunda exposición de otra en competencia con aquella, procederá la prórroga de plazos para la presentación de alternativa, aplicándose lo dispuesto en el artículo 129 y, en su caso, 130.

#### Artículo 137

*Régimen de Adjudicación Preferente.*

1. El régimen de adjudicación preferente tiene por objeto fomentar la participación de los propietarios de suelo en el proceso urbanizador.

2. Se puede solicitar la adjudicación preferente en favor de:

a) La proposición que se acompañe de proyecto de reparcelación, en condiciones de ser aprobado junto al Pro-

programa, per a tots els terrenys afectats, subscrit pels propietaris.

b) La proposició presentada, referendada o concertada amb una agrupació d'interès urbanístic, els estatuts i els acords socials de la qual hauran de ser exposats al públic per termini d'un mes, per la mateixa agrupació una vegada s'haja produït l'obertura de pliques i com a requisit per a l'adjudicació, amb la verificació prèvia que té poder de disposició sobre terrenys que representen almenys la meitat de l'àmbit del programa.

3. Perquè pugui ser d'aplicació el dret d'adjudicació preferent, el resultat de l'aplicació dels criteris d'adjudicació a què es refereix l'article 132 no podrà diferir en més d'un 20 per cent respecte de la proposició que resulte millor qualificada.

4. Les proposicions que satisfacen els requisits dels números anteriors tindran preferència en l'adjudicació respecte a aquelles que, sense complir-los, pretenguin competir amb aquestes. Si concorren diverses iniciatives que reclamen fonamentalment l'adjudicació preferent, tindrà preferència la que es promogui per a una sola unitat d'execució, segons delimitació ordenada pel planejament prèviament vigent, respecte al fet que pretenga abraçar un àmbit distint o major.

5. No escaurà l'adjudicació preferent en aquells àmbits concrets d'actuació que s'hagen reservat a la gestió directa per l'Administració o en els quals el planejament previ n'haja previst el possible desenvolupament per mitjà d'expropiació.

6. En el règim d'adjudicació preferent s'aplicaran les regles ordinàries relatives al procediment d'obertura de pliques. L'acord d'adjudicació introduirà les oportunes correccions en la proposició jurídicoeconòmica seleccionada, per a igualar la de millor puntuació, quan, a la vista de les proposicions en competència, les condicions econòmiques ofertes per qui tinga preferència en l'adjudicació resulten abusives per a la propietat minoritària del terreny.

### Article 138

#### *Drets de reintegrament i subrogació.*

1. Quan no resulte adjudicatària la persona que va formular alternatives, estudis o projectes tècnics que, totalment o parcialment, s'incorporen al programa aprovat o siguin útils per a la seua execució, el municipi garantirà el reembors, a càrrec de l'actuació integrada, de les despeses justificades de redacció d'aquestes alternatives, projectes o estudis en favor de qui els va realitzar i va aportar.

2. Així mateix qui formule l'alternativa tècnica original que servisca de base per a l'aprovació del programa pot subrogar-se en el lloc de l'adjudicatari particular elegit, assumint i garantint els mateixos compromisos, garanties i obligacions imposats a aquest. La subrogació ha de sol·licitar-la a l'ajuntament dins dels deu dies següents a ser notificat de l'acord d'adjudicació, entenent-se aquesta, mentrestant, atorgada a títol provisional. Es considera alternativa tècnica original la que acompanya un projecte d'instrument de planejament d'autoria diferenciada que no siga còpia o imitació d'un altre alié ni del que només es distingisca per meres variants o modificats. Perquè pugui ser d'aplicació el dret de subrogació previst en aquest apartat, el resultat de l'aplicació dels criteris d'adjudicació a què es refereix l'article 132 no podrà diferir en més d'un 20 per cent respecte de la proposició que resulte millor qualificada.

3. No serà d'aplicació el dret de subrogació en els supòsits en què s'haja exercitat el dret d'adjudicació preferent.

grama, para todos los terrenos afectados, suscrito por sus propietarios.

b) La proposición presentada, referendada o concertada con una Agrupación de Interés Urbanístico, cuyos estatutos y acuerdos sociales serán expuestos al público por plazo de un mes, por la propia Agrupación una vez se haya producido la apertura de pliques y como requisito para la adjudicación, previa verificación de que ostenta poder de disposición sobre terrenos que representan al menos la mitad del ámbito del Programa.

3. Para que pueda ser de aplicación el derecho de adjudicación preferente, el resultado de la aplicación de los criterios de adjudicación a que se refiere el artículo 132 no podrá diferir en más de un 20 por ciento respecto de la proposición que resulte mejor calificada.

4. Las proposiciones que satisfagan los requisitos de los números anteriores tendrán preferencia en la adjudicación respecto a las que sin cumplirlos pretendan competir con ellas. Si concurren varias iniciativas que reclaman fundamentalmente la adjudicación preferente, tendrá preferencia la que se promueva para una sola unidad de ejecución, según delimitación ordenada por el planeamiento previamente vigente, respecto a la que pretenda abarcar un ámbito distinto o mayor.

5. No procederá la adjudicación preferente en aquellos ámbitos concretos de Actuación que se hayan reservado a la gestión directa por la Administración o en los que el planeamiento previo haya previsto su posible desarrollo mediante expropiación.

6. En el régimen de adjudicación preferente se aplicarán las reglas ordinarias relativas al procedimiento de apertura de pliques. El acuerdo de adjudicación introducirá las oportunas correcciones en la proposición jurídico-económica seleccionada, para igualar la de mejor puntuación, cuando, a la vista de las proposiciones en competencia, las condiciones económicas ofertadas por quien tenga preferencia en la adjudicación resulten abusivas para la propiedad minoritaria del terreno.

### Artículo 138

#### *Derechos de reintegro y subrogación.*

1. Cuando no resulte adjudicataria la persona que formuló alternativas, estudios o proyectos técnicos que, total o parcialmente, se incorporen al Programa aprobado o sean útiles para su ejecución, el Municipio garantizará el reembolso, con cargo a la Actuación Integrada, de los gastos justificadas de redacción de dichas alternativas, proyectos o estudios en favor de quien los realizó y aportó.

2. Asimismo quien formule la alternativa técnica original que sirva de base para la aprobación del Programa puede subrogarse en el lugar y puesto del adjudicatario particular elegido, asumiendo y garantizando los mismos compromisos, garantías y obligaciones impuestos a éste. La subrogación debe solicitarla al Ayuntamiento dentro de los diez días siguientes a ser notificado del acuerdo de adjudicación, entendiéndose ésta, entretanto, otorgada a título provisional. Se considera alternativa técnica original la que acompaña un proyecto de instrumento de planeamiento de autoría diferenciada que no sea copia o imitación de otro ajeno ni del que sólo se distinga por meras variantes o modificados. Para que pueda ser de aplicación el derecho de subrogación previsto en este apartado, el resultado de la aplicación de los criterios de adjudicación a que se refiere el artículo 132 no podrá diferir en más de un 20 por ciento respecto de la proposición que resulte mejor calificada.

3. No será de aplicación el derecho de subrogación en los supuestos en que se haya ejercitado el derecho de adjudicación preferente.

**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.

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 aquesta obres o sobrecostos de comuna utilitat.

3. L'incompliment per l'urbanitzador principal de les condicions que afecten el desenvolupament d'una altra actuació connexa podrà donar lloc a la suspensió d'aquests dos programes. L'adjudicatari d'un programa condicionat haurà de comprometre's a assumir pel seu risc i perill aquesta 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 aquesta llei respecte de la cessió de l'adjudicació.

**Article 140***Garanties.*

1. Els que no resulten adjudicatari podran retirar les garanties provisionals presentades.

2. Les caucions presentades en sol·licitud de pròrroga conforme a l'article 129.6 d'aquesta llei seran tornades quan l'administració haja seleccionat l'alternativa tècnica.

3. Tot programa ha d'assegurar el compliment de les seues previsions, ja siga per mitjà de crèdit compromés a càrrec del pressupost d'una administració, o bé amb garantia financera o real prestada i mantinguda per l'adjudicatari seleccionat com a urbanitzador, per l'import que haja ofert en la seua proposició econòmica, i que mai no excusarà la prestació d'aval o fiança per valor mínim del 7 per cent de les càrregues del programa previstes conforme a l'article 124.2.e). Aquesta garantia tindrà com a valor màxim un percentatge d'aquestes càrregues igual al coeficient de canvi que corresponga a l'urbanitzador com la seua retribució en sòl, amb el mínim del 7 per cent indicat. S'exceptua de la prestació de garantia expressada a les administracions públiques en règim de gestió directa i a les empreses de capital íntegrament públic.

4. Aquesta garantia tindrà caràcter de definitiva i haurà de formalitzar-se al temps de subscriure el conveni, abans de procedir al registre i publicació del programa i dins del mes següent al requeriment cursat per l'Administració. En el cas que no es preste, es perdrà la garantia provisional i la qualitat d'adjudicatari, en benefici del següent licitador en l'ordre de prelación que mantinga constituïda la seua garantia provisional.

*Secció 5ena.*

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 ceder

**Artículo 139***Adjudicación connexa o condicionada.*

1. Los Programas pueden aprobarse condicionados a la efectiva realización de determinaciones propias de otras Actuaciones previa o simultáneamente programadas, siempre que esté suficientemente garantizado el cumplimiento de aquellas condiciones conexas y se prevea una adecuada coordinación entre las respectivas Actuaciones.

2. La adjudicación así condicionada impondrá las obligaciones económicas precisas para compensar a los afectados por la Actuación más costosa con cargo a los de otras que se beneficien de aquella por concentrarse en la misma obras o sobrecostos de común utilidad.

3. El incumplimiento por el Urbanizador principal de las condiciones que afecten al desarrollo de otra Actuación connexa podrá dar lugar a la suspensión de ambos Programas. El adjudicatario de un Programa condicionado deberá comprometerse a asumir a su riesgo y ventura esa eventualidad, aunque podrá hacer reserva del derecho a subrogarse, llegado el caso, en el puesto del Urbanizador principal, con los requisitos establecidos en esta Ley respecto de la cesión de la adjudicación.

**Artículo 140***Garantías.*

1. Quienes no resulten adjudicatarios podrán retirar las garantías provisionales presentadas.

2. Las cauciones presentadas en solicitud de prórroga conforme al artículo 129.6 de esta Ley serán devueltas cuando la Administración haya seleccionado la alternativa técnica.

3. Todo Programa ha de asegurar el cumplimiento de sus previsions, ya sea mediante crédito comprometido con cargo al presupuesto de una Administración, o bien con garantía financiera o real prestada y mantenida por el adjudicatario seleccionado como Urbanizador, por el importe que haya ofertado en su proposición económica, y que nunca excusará la prestación de aval o fianza por valor mínimo del 7 por ciento de las cargas del Programa previstas conforme al artículo 124.2.e). Esta garantía tendrá como valor máximo un porcentaje de dichas cargas igual al coeficiente de canje que corresponda al Urbanizador como su retribución en suelo, con el mínimo del 7 por ciento indicado. Se exceptúa de la prestación de garantía expresada a las Administraciones Públicas en régimen de gestión directa y a las empresas de capital íntegramente público.

4. Dicha garantía tendrá carácter de definitiva y deberá formalizarse al tiempo de suscribir el convenio, antes de proceder al registro y publicación del Programa y dentro del mes siguiente al requerimiento cursado por la Administración. En caso de que no fuera prestada se perderá la garantía provisional y la cualidad de adjudicatario, en beneficio del siguiente licitador en el orden de prelación que mantenga constituída su garantía provisional.

*Sección 5ª*

Cesión, Resolución y Caducidad de los Programas de Actuación Integrada

**Artículo 141***Cesión de la adjudicación.*

1. El Urbanizador, previa autorización expresa de la Administración actuante y mediante escritura pública, puede ceder

dir aquesta condició en favor de tercer que se subrogeu en tots els seus drets i obligacions davant dels propietaris de sòl i davant de la mateixa administració. Perquè aquesta cessió pugui produir-se, el cessionari haurà de reunir els mateixos requisits exigits per aquesta llei per a ser urbanitzador, a més d'aquells mèrits i condicions personals del cedent que van ser rellevants per a l'adjudicació del programa.

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

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

4. Perquè l'urbanitzador particular pugui contractar prestacions accessòries de la seua gestió amb un tercer sense transmetre-li les seues responsabilitats davant de l'administració actuant, serà suficient que done compte d'aquest fet a aquesta, sense perjudici del que disposa l'article 157.

#### Article 142

*Penalitats per incompliment.*

*Resolució de l'adjudicació del programa.*

1. La demora injustificada durant la realització i terminació de les obres, excepte les pròrrogues que pertocuen, serà objecte d'anàlogues penalitats a les previstes en la legislació general de contractació administrativa relativa al contracte d'obres, sense perjudici de les regles que, següentment, s'estableixen. En igual termini al previst en aquesta 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 conveni que formalitze els compromisos contraïts davant d'aquesta, com també l'incompliment greu d'aquests, 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 aquesta llei.

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

e) El mutu acord entre l'administració actuant i l'urbanitzador, sense perjudici de les indemnitzacions que, si és

dicha condición en favor de tercero que se subrogeu en todos sus derechos y obligaciones ante los propietarios de suelo y ante la propia Administración. Para que dicha cesión pueda producirse, el cesionario deberá reunir los mismos requisitos exigidos por esta Ley para ser urbanizador, además de aquellos méritos y condiciones personales del cedente que fueron relevantes para la adjudicación del Programa.

2. La Administración actuante podrá denegar la cesión si menoscaba el interés general o supone defraudación de la pública competencia en la adjudicación. Atendidas las circunstancias del caso, podrá acordar la resolución de la adjudicación en los términos previstos en el artículo siguiente y establecer la gestión directa como modalidad de ejecución del programa.

3. La cesión parcial, para tramo o porción minoritaria de la Actuación, requiere que entre cedente y cesionario asuman, solidaria o mancomunadamente, una programación debidamente coordinada y un conjunto de compromisos que satisfagan las exigencias de la programación originaria.

4. Para que el Urbanizador particular pueda contratar prestaciones accesorias de su gestión con tercero sin transmitirle sus responsabilidades ante la Administración actuante, bastará que dé cuenta de ello a ésta, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 157.

#### Artículo 142

*Penalidades por incumplimiento.*

*Resolución de la adjudicación del Programa.*

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

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

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

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

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

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

e) El mutuo acuerdo entre la Administración actuante y el Urbanizador, sin perjuicio de las indemnizaciones que, en



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 prossecció d'aquesta, sense perjudici 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 perjudici de les compensacions econòmiques a què done lloc i que haurà d'avaluar l'acord corresponent.

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

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

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

4. La resolució de l'adjudicació l'acordarà per l'administració actuant, amb el dictamen previ del Consell del Territori i el Paisatge, que podrà ser instat també per l'urbanitzador. Sense perjudici 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 substituisca o, en un altre cas, i excepte perjudici 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'acometre 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 aquesta pertoque.

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

su caso, procedan en beneficio de los propietarios de terrenos u otros afectados.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) A l'efecte del que preveu el present apartat, l'Administració, en cas de mantenir la gestió indirecta del programa, podrà requerir els que van formular proposicions jurídicoeconòmiques a l'alternativa tècnica seleccionada, per l'ordre derivat de l'aplicació dels criteris d'adjudicació de l'article 132, 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 d'aquesta 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 6ena.*

Registre de programes i agrupacions  
d'interés urbanístic

### **Article 143**

#### *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 meitat 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) Tenir per objecte:

1é) L'adjudicació d'un programa per al desenvolupament d'actuació integrada o competir per aquesta o

2é) Col·laborar amb l'urbanitzador de forma convinguda amb aquest.

c) Tenir poder dispositiu sobre els terrenys dels propietaris integrats. En el cas previst en l'ordinal 1r) de l'apartat anterior, l'efectiu compliment d'aquest requisit requereix que els propietaris que s'integren tinguen la lliure disposició dels seus terrenys i els afecten als fins i obligacions de l'agrupació d'interés urbanístic. Aquesta 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 aquest requisit abans de produir-se l'adjudicació.

d) Haver formalitzat la seua constitució en escriptura pública, que incorporará 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 registrarà 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'aquesta llei, depén de l'efectiva concurrència de tots els requisits exigits en aquest article una vegada s'aprove definitivament el programa corresponent.

d) A los efectos de lo previsto en el presente apartado, la Administración, en caso de mantener la gestión indirecta del Programa, podrá requerir a quienes formularon proposiciones jurídico-económicas a la alternativa técnica seleccionada, por el orden derivado de la aplicación de los criterios de adjudicación del artículo 132, a fin de que acepten la adjudicación y prosigan con la ejecución del Programa. Subsidiariamente, la Administración actuante podrá acordar el inicio de nueva licitación sobre la alternativa técnica seleccionada por el procedimiento previsto en el artículo 130 de la presente Ley, o declarar la caducidad del Programa.

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

#### *Sección 6ª*

Registro de Programas y Agrupaciones  
de Interés Urbanístico

### **Artículo 143**

#### *Las Agrupaciones de Interés Urbanístico.*

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

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

b) Tener por objeto:

1º) La adjudicación de un Programa para el desarrollo de actuación integrada o competir por la misma o

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

c) Contar con poder dispositivo sobre los terrenos de los propietarios integrados. En el caso previsto en el ordinal 1º) del apartado anterior, el efectivo cumplimiento de este requisito requiere que los propietarios que se integren tengan la libre disposición de sus terrenos afectándolos a los fines y obligaciones de la Agrupación de Interés Urbanístico. Dicha afectación podrá ser anotada en el Registro de la Propiedad y deberá serlo en el caso de que la Agrupación aspire a la condición de Urbanizador, debiendo verificarse dicho requisito antes de producirse la adjudicación.

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

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

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

Els terrenys inclosos dins d'una agrupació d'interés urbanístic inscrita i l'objecte dels quals siga el desenvolupament d'una determinada unitat d'execució, no podran formar part d'una altra agrupació que afecte el mateix àmbit, llevat que aquest 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 144

*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. Aquests registres seran públics i l'accés a aquests 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 conveni de programació, hauran de ser remesos al Registre de Programes per a la seua inscripció. Per a la correcta inscripció hauran d'acompanyar la proposició jurídicoeconòmica i el conveni de programació subscrit. La remissió d'aquest habilita per a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva. Si el programa és d'aprovació municipal aquesta 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 tindrà els mateixos efectes previstos en l'article 65 de la llei esmentada.

#### *Secció 7ena.*

Programes per al desenvolupament d'actuacions aïllades

#### Article 145

*Programes per al desenvolupament d'actuacions aïllades.*

1. Les iniciatives de programes per al desenvolupament 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 desenvolupament 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 aquests.

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

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

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

#### Artículo 144

*Registros de Programas y Agrupaciones de Interés Urbanístico.*

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

2. Los Programas de Actuación Integrada que hayan sido objeto de aprobación definitiva, una vez formalizado el Convenio de Programación, deberán ser remitidos al Registro de Programas al objeto de su inscripción. Para su correcta inscripción deberán acompañar la proposición jurídica económica y el Convenio de Programación suscrito. La remisión del mismo habilita para la publicación del acuerdo de aprobación definitiva. Si el Programa es de aprobación municipal dicha remisión determinará los efectos previstos en el artículo 56 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. La denegación de la inscripción de un Programa sólo podrá acordarse por causa de ilegalidad manifiesta y será debidamente notificada al Ayuntamiento afectado y surtirá los mismos efectos previstos en el artículo 65 de la citada Ley.

#### *Sección 7ª*

Programas para el Desarrollo de Actuaciones Aisladas

#### Artículo 145

*Programas para el desarrollo de Actuaciones Aisladas.*

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

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

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

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

d) 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 desenvolupament 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 aquests estiguen en règim d'edificació o rehabilitació forçosa.

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

#### Article 146

##### *Regles generals del programa d'actuació aïllada.*

1. L'alternativa tècnica d'aquests programes consistirà en un avantprojecte per a l'edificació o rehabilitació, segons pertoque, complementada, si és procedent, amb algun d'aquests 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 refereixen els apartats 1.a) i 1.b) de l'article anterior, l'alternativa tècnica haurà de contenir 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 desenvolupament del programa i, si és procedent, les condicions de realotjament als residents.

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

Subsidiàriament, es preferirà la que estiga abonada per una major part alícuota del valor conjunt dels béns o drets afectats, superant en un cinquè el valor de l'oferta següent.

Si cap supera aquest 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 147

##### *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'aquesta llei, té la disponibilitat civil que legitima la formulació d'aquests 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 171.6. Qui tinga una propietat minoritària o la seua disponibilitat civil

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

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

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

4. El promotor de una iniciativa de Programa de Actuación Aislada deberá acreditar la disponibilidad civil sobre terrenos suficientes para asegurar que edificará la parcela, objeto de la Actuación, y que lo hará en plazo inferior a tres años. Se exceptúa la exigencia de disponibilidad civil sobre los terrenos, cuando estos estuvieran en Régimen de Edificación o Rehabilitación Forzosa.

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

#### Artículo 146

##### *Reglas generales del Programa de Actuación Aislada.*

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

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

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

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

Subsidiariamente, se preferirá la que esté respaldada por una mayor parte alícuota del valor conjunto de los bienes o derechos afectados, superando en un quinto el valor de la siguiente oferta.

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

#### Artículo 147

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

A los efectos de esta Ley, tiene la disponibilidad civil que legitima la formulación de estos Programas quien ostente poder de disposición sobre propiedades que, respecto de la superficie del área de reparto uniparcelaria descrita en el artículo 55.2.c, sean suficientes para ser adjudicatario de finca resultante en la reparcelación, de acuerdo con el artículo 171.6. Quien ostente una propiedad minoritaria o su

podrà concursar amb alternatives en competència o proposicions juridicoeconòmiques una vegada iniciat el procediment.

#### Article 148

##### *Garanties.*

1. L'adjudicatari del programa d'actuació aïllada ha de garantir, el cost de les indemnitzacions, preus justos i despeses de realotjament necessaris per a realitzar l'actuació, la totalitat del cost de les obres d'urbanització complementàries i un 7 per cent del cost de les obres d'edificació. Aquest percentatge es podrà augmentar, fins a un 25 per cent segons criteri raonat de l'Administració, quan l'obra comporte singulars responsabilitats en la rehabilitació d'elements protegits d'especial interès.

2. S'exceptua l'aplicació de les garanties anteriors en els casos de gestió directa, a l'Administració pública quan actue per ella mateixa o mitjançant les seues entitats, o de les seues empreses de capital íntegrament públic.

3. Cada fiança es tornarà quan es complisca el compromís assegurat. No obstant això, les garanties prestades per compte de l'adquisició forçosa d'immobles hauran de mantenir-se en un cinquè del seu import fins a la fermesa del preu just o indemnització.

### TÍTOL III ACTIVITAT URBANÍSTICA D'EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

#### Article 149

##### *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 compleixen els fins d'equidistribució de beneficis i càrregues i recuperació per la comunitat de les plusvàlues. Els particulars podran participar en aquesta activitat amb la formulació d'iniciatives o l'assumpció dels procediments de gestió en la forma i condicions regulats en aquest títol, amb respecte, en tot cas a les determinacions de l'ordenació estructural i detallada establides en el planejament vigent.

#### Article 150

##### *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 desenvolupament o projectes d'urbanització, la tramitació de tots aquests 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 aquesta ordenació, per mitjà de l'aprovació definitiva del corresponent programa

disponibilidad civil podrá concursar con alternativas en competencia o proposiciones jurídico-económicas una vez iniciado el procedimiento.

#### Artículo 148

##### *Garantías.*

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

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

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

### TÍTULO III ACTIVIDAD URBANÍSTICA DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

#### Artículo 149

##### *Carácter público de la actividad.*

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

#### Artículo 150

##### *Precedencia de la aprobación del planeamiento a ejecutar.*

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

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

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

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

b) La programación para ejecutar dicha ordenación, mediante la aprobación definitiva del correspondiente Pro-

per al desenvolupament d'actuacions integrades, necessari per a legitimar la urbanització.

## CAPÍTOL I PROJECTES D'URBANITZACIÓ

### Article 151

*Projectes d'urbanització.*

Els projectes d'urbanització defineixen els detalls tècnics de les obres públiques previstes pels plans. Es redactaran amb precisió suficient per a poder, eventualment, executar-los sota la direcció d'un tècnic distint del seu redactor. Tota obra pública d'urbanització, ja siga integrada o aïllada, exigeix l'elaboració d'un projecte d'urbanització, la seua aprovació administrativa i la prèvia publicació d'aquesta en el butlletí oficial de la província i en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

### Article 152

*Subjecció del projecte d'urbanització a les determinacions del planejament que desenvolupe.*

1. Els projectes d'urbanització no podran modificar les previsions del pla que desenvolupen, sense perjudici 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 153

*Iniciativa.*

Els projectes d'urbanització per a l'execució d'actuacions integrades es regeixen 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 154

*Tramitació i aprovació de projectes d'urbanització.*

1. Els projectes d'urbanització que desenvolupen programes d'actuació integrada prèviament aprovats es tramitaran per mitjà d'exposició al públic per un mes susceptible anunciar-se per mitjà del procediment simplificat i aprovació municipal. Serà innecessària la informació pública separada quan s'hagen tramitat juntament amb els programes com a contingut de la seua alternativa tècnica.

L'aprovació dels projectes d'urbanització correspon a l'ajuntament, i s'acordarà juntament amb l'aprovació del programa o en desenvolupament d'aquest.

2. Els projectes d'urbanització d'actuacions aïllades les aprovarà el municipi pel procediment que disposen les ordenances municipals. En defecte d'aquestes s'aplicaran aquestes regles:

a) Si el projecte té per objecte l'ampliació de viaris i xarxes de servei confrontants, ajustada a les qualitats i ca-

grama para el desarrollo de Actuaciones Integradas, necesario para legitimar la urbanización.

## CAPÍTULO I PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

### Artículo 151

*Proyectos de urbanización.*

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

### Artículo 152

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

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

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

### Artículo 153

*Iniciativa.*

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

### Artículo 154

*Tramitación y aprobación de Proyectos de Urbanización.*

1. Los Proyectos de Urbanización que desarrollen Programas de Actuación Integrada previamente aprobados se tramitarán mediante exposición al público por un mes susceptible anunciarse mediante el procedimiento simplificado y aprobación municipal. Será innecesaria la información pública separada cuando se hayan tramitado junto a los Programas como contenido de su alternativa técnica.

La aprobación de los Proyectos de Urbanización corresponde al Ayuntamiento, y se acordará junto con la aprobación del programa o en desarrollo del mismo.

2. Los Proyectos de Urbanización de Actuaciones Aisladas se aprobarán por el Municipio por el procedimiento que dispongan las Ordenanzas Municipales. En defecto de ellas se aplicarán estas reglas:

a) Si el Proyecto tiene por objeto la ampliación de viarios y redes de servicio colindantes, ajustada a las calidades y carac-

racterístiques que ja estan presents en carrer obert al públic i habituals en la urbanització de la zona, segons normes o criteris generals exigits per l'ajuntament, s'aplicarà el que disposa l'apartat 4 del present article.

b) Si es tracta d'urbanitzar algun element singular o realitzar obres especials en entorns que presenten algun valor estètic cultural o paisatgístic, es tramitaran com si foren projectes d'urbanització per al desenvolupament d'actuacions integrades.

3. Amb independència dels projectes d'urbanització, podran redactar-se i aprovar-se, conforme a la normativa del ens interessat, projectes d'obres ordinàries que no tinguin per objecte desenvolupar integralment el conjunt de determinacions d'un pla d'ordenació.

4. Quan es tracte de projectes d'obra pública per a la mera reparació, renovació o introducció de millores ordinàries en obres o serveis ja existents, sense alterar la destinació urbanística del sòl, serà innecessària l'exposició al públic després de l'aprovació administrativa prèvia.

5. La tramitació dels projectes referits en els punts 2, 3 i 4, si són per a la urbanització simultània a l'edificació, es farà juntament amb la llicència d'obres. La publicació de les resolucions aprobatories d'aquests, poden efectuar-se per llistes periòdiques trimestrals conjuntes per a tots els del període corresponent.

#### Article 155

*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'aquesta llei, els avantprojectes d'urbanització hauran de comprendre la documentació indicada en els anteriors apartats a) fins al e).

#### Article 156

*Obres d'urbanització el desenvolupament tècnic de les quals ha de preveure el projecte d'urbanització.*

1. Els plans i programes establiran les obres i serveis 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.

terísticas que ya están presentes en calle abierta al público y habituales en la urbanización de la zona, según normas o criterios generales exigidos por el Ayuntamiento, se aplicará lo dispuesto en el apartado 4 del presente artículo.

b) Si se trata de urbanizar algún elemento singular o realizar obras especiales en entornos que presentan algún valor estético cultural o paisajístico, se tramitarán como si fueran proyectos de urbanización para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

3. Con independencia de los proyectos de urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a la normativa del ente interesado, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de un Plan de ordenación.

4. Cuando se trate de proyectos de obra pública para la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes, sin alterar el destino urbanístico del suelo, será innecesaria la exposición al público previa a su aprobación administrativa.

5. La tramitación de los proyectos referidos en los puntos 2, 3 y 4, si son para la urbanización simultánea a la edificación, se hará junto a la licencia de obras. La publicación de las resoluciones aprobatorias de ellos, pueden efectuarse por relaciones periódicas trimestrales conjuntas para todos los del periodo correspondiente.

#### Artículo 155

*Documentación de los Proyectos de Urbanización.*

1. Los Proyectos de Urbanización comprenderán los siguientes documentos:

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

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

#### Artículo 156

*Obras de Urbanización cuyo desarrollo técnico ha de contemplar el Proyecto de Urbanización.*

1. Los Planes y Programas establecerán las obras y servicios urbanísticos que constituyen la urbanización, su alcance y niveles de calidad.

2. En cumplimiento de los Planes y Programas, las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización serán las siguientes:

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

f) Jardineria, arbratge i ornamentació en el sistema d'espais lliures.

3. Els projectes d'urbanització hauran de resoldre l'enllaç dels serveis urbanístics amb els de la xarxa primària i acreditar que tenen capacitat suficient per a atendre'ls. En els serveis de titularitat privada s'acreditarà la disponibilitat real de subministraments per part de les empreses titulars del servei.

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 DESENVOLUPAMENT DE L'ACTUACIÓ INTEGRADA

### *Secció 1a.* Contractació de les obres d'urbanització i determinació dels costos d'urbanització

#### **Article 157**

*Execució de les obres d'urbanització.*

1. L'urbanitzador ha de licitar la contractació de les obres d'urbanització respectant anàlogues regles de publicitat i concurrència a les que serien exigibles d'un concessionari d'obra pública. En cas de gestió indirecta, sense perjudici del caràcter privat de la contractació i la licitació, aquesta ha de realitzar-se sota fe pública notarial i donant compte d'allò que s'ha actuat a l'Administració. L'urbanitzador no podrà reservar-se l'execució de l'obra o adjudicar-la a una empresa vinculada si hi ha millors ofertes de tercer.

2. Quan el preu a què s'adjudique la contracta siga inferior al pressupostat en el programa i la baixa supere un marge del 10 per cent en concepte d'imprevistos, se suspèn drà el cobrament als propietaris de quotes d'urbanització pel que fa a l'excés pressupostat, a reserva de liquidació definitiva. Si aquesta confirmara un cost real inferior al pressupostat en programa, els propietaris que van retribuir en terreny tindran dret a la devolució de l'excés, en forma de compensació dinerària.

3. El contractista de les obres haurà d'acreditar la seua solvència tècnica.

### *Secció 2ona.* Drets dels propietaris i prerrogatives de l'urbanitzador

#### **Article 158**

*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'aquest. Aquest 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'aquesta llei.

f) Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.

3. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los de la Red primaria y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos. En los servicios de titularidad privada se acreditará la disponibilidad real de suministros por parte de las empresas titulares del servicio.

4. Los Proyectos de Urbanización para Actuaciones Integradas resolverán todas las necesidades de conexión e integración de la actuación en su entorno territorial o urbano y las demás exigencias establecidas en el correspondiente Programa.

## CAPÍTULO II EJECUCIÓN DEL PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA

### *Sección 1ª* Contratación de las obras de urbanización y determinación de los costes de urbanización

#### **Artículo 157**

*Ejecución de las obras de urbanización.*

1. El Urbanizador debe licitar la contratación de las obras de urbanización respetando análogas reglas de publicidad y concurrència a las que serían exigibles de un concesionario de obra pública. En caso de gestión indirecta, sin perjuicio del carácter privado de la contratación y la licitación, ésta debe realizarse bajo fe pública notarial y dando cuenta de lo actuado a la Administración. El Urbanizador no podrá reservarse la ejecución de la obra o adjudicarla a una empresa vinculada si existen mejores ofertas de tercero.

2. Cuando el precio al que se adjudique la contrata sea inferior al presupuestado en el Programa y la baja supere un margen del 10 por ciento en concepto de imprevistos, se suspenderá el cobro a los propietarios de cuotas de urbanización en cuanto al exceso presupuestado, a reserva de liquidación definitiva. Si ésta confirmase un coste real inferior al presupuestado en Programa, los propietarios que retribuyeron en terreno tendrán derecho a la devolución del exceso, en forma de compensación dineraria.

3. El contratista de las obras deberá acreditar su solvencia técnica.

### *Sección 2ª* Derechos de los propietarios y prerrogativas del Urbanizador

#### **Artículo 158**

*Relación con los propietarios.*

1. Las relaciones entre Urbanizador y propietarios estarán sujetas a los principios de buena fe y transparencia. En cualquier fase de la tramitación o ejecución del programa los propietarios tendrán acceso a la documentación y derecho a recibir información acerca del contenido del mismo. Dicho derecho podrá ser ejercitado tanto ante la Administración actuante, como ante el Urbanizador.

2. Las relaciones entre Urbanizador y propietarios podrán articularse en los términos que libremente convengan, siempre que se respete la ordenación urbanística y la programación aprobada. La falta de acuerdo se suplirá con las previsions de la presente Ley.



**Article 159**

*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 siguen compensades pels propietaris.

2. Els propietaris afectats poden cooperar amb l'urbanitzador per mitjà de la compensació de les càrregues de la urbanització en alguna de les modalitats següents:

a) Per mitjà de cessió de terrenys. Les càrregues d'urbanització es compensaran a l'urbanitzador amb la proporció de terrenys que s'establisca en el programa, segons el coeficient de canvi establert en la proposició seleccionada en pública competència.

b) Per mitjà de pagament en metàl·lic que només pot ser imposat pel programa amb caràcter obligatori quan per consolidació de l'edificació o tractar-se d'àmbits prèviament reparcel·lats siga impossible la retribució en sòl o quan hi haja acord unànim dels afectats. Escaurà també la retribució en metàl·lic a sol·licitud del propietari interessat en aquesta.

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 aquesta modalitat quan concòrreguen parcialment les circumstàncies previstes en l'apartat anterior. També escau aquesta 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. Aquesta 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 160**

*Prerogatives de l'urbanitzador.*

1. L'urbanitzador pot exercir les prerogatives i 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'aquesta 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'aquestes 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'aquesta parcel·la simultània, almenys, a l'edificació.

**Artículo 159**

*Participación del propietario en la urbanización y formas de cooperación.*

La participación del propietario en la urbanización se regirá, salvo que otra cosa acuerden los interesados, por las siguientes bases:

1. El Urbanizador debe soportar las cargas de la urbanización en la medida en que le sean compensadas por los propietarios.

2. Los propietarios afectados pueden cooperar con el Urbanizador mediante la compensación de las cargas de la urbanización en alguna de las siguientes modalidades:

a) Mediante cesión de terrenos. Se compensará al Urbanizador las cargas de urbanización con la proporción de terrenos que se establezca en el Programa, según el coeficiente de canje establecido en la proposición seleccionada en pública competencia.

b) Mediante pago en metálico que sólo puede ser impuesto por el Programa con carácter obligatorio cuando por consolidación de la edificación o tratarse de ámbitos previamente reparcelados sea imposible la retribución en suelo o cuando haya acuerdo unánime de los afectados. Procederá también la retribución en metálico a solicitud del propietario interesado en ella.

c) El abono mixto se producirá mediante el pago de una parte en metálico y el resto mediante cesión de terrenos. El Programa podrá imponer esta modalidad cuando concurren parcialmente las circunstancias previstas en el apartado anterior. También procede esta modalidad de retribución por libre acuerdo entre los interesados y el Urbanizador.

3. Los propietarios pueden renunciar a la adjudicación de finca resultante solicitando una justa compensación por la pérdida de su finca. La compensación será fijada por la Administración, previo informe técnico y según criterios objetivos, en el mismo Acuerdo aprobatorio de la Reparcelación atendiendo al valor real de la finca de origen. Esta renuncia deberá formalizarse mediante escritura pública o comparecencia administrativa, durante la información pública del expediente de reparcelación, pudiendo acompañarse o condicionarse a una propuesta de tasación, formulada por el propietario.

**Artículo 160**

*Prerogativas del Urbanizador.*

1. El Urbanizador puede ejercer las siguientes prerogativas y facultades:

a) Someter a aprobación administrativa proyectos de urbanización, presupuestos de cargas de urbanización y, a falta de acuerdo con los afectados, uno o varios proyectos de reparcelación forzosa dentro del ámbito de la Actuación, así como a ser oído, antes de dicha aprobación.

b) Oponerse a la parcelación y a la edificación en el ámbito de la Actuación, hasta el pleno cumplimiento de las previsions del Programa. El otorgamiento de esas licencias está sujeto a audiencia previa del Urbanizador.

No podrán otorgarse licencias de parcelación o edificación en las Unidades de Ejecución o para terrenos sometidos a Actuaciones Integradas hasta que, una vez aprobado su correspondiente Programa, se cumplan las condiciones legales previstas en él para ello, debiendo el titular de la parcela haber contribuido proporcionadamente a las cargas de la Actuación y haber quedado garantizada la urbanización de dicha parcela simultánea, al menos, a su edificación.

c) Exigir que els propietaris li retribuïsquen pagant-li quotes d'urbanització o cedint en el seu favor terrenys edificables dels que han de ser urbanitzats en desenvolupament de l'actuació. L'urbanitzador, com a perceptor d'aquesta retribució, tindrà la consideració legal de junta de compensació a l'efecte tributari i registral determinat per la legislació estatal.

d) Sol·licitar l'ocupació directa dels terrenys subjectes a reparcel·lació i necessaris per a desenvolupar les infraestructures d'urbanització, en els termes previstos en l'article 184 d'aquesta llei.

2. L'urbanitzador, per a percebre dels propietaris el pagament de les seues retribucions, ha de presentar davant de l'administració actuant els corresponents certificats parcials d'execució d'obra. Sense perjudici 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 verifiqui 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. 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'aquests 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 161

*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 aquesta, i els que ho siguen per pública notorietat. A tots ells ha de comunicar l'urbanitzador les diverses actuacions que els afecten en desenvolupament 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 aquesta titularitat a fi d'exercir aquells al si d'aquesta. Els errors no denunciats durant els períodes d'informació pública no donaran lloc a retroacció de les actuacions, sense perjudici de les indemnitzacions que pertoquen.

3. Quan respecte d'una finca conste anotació registral preventiva de demanda sobre la seua titularitat, aquesta 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. Les peticions de delimitació han d'efectuar-se amb l'antelació necessària respecte a les actuacions materials que en fan impossible la realització.

c) Exigir que los propietarios le retribuyan pagándole cuotas de urbanización o cediendo en su favor terrenos edificables de los que han de ser urbanizados en desarrollo de la Actuación. El Urbanizador, en cuanto perceptor de dicha retribución, tendrá la consideración legal de Junta de Compensación a los efectos tributarios y registrales determinados por la legislación estatal.

d) Solicitar la ocupación directa de los terrenos sujetos a reparcelación y necesarios para desarrollar las infraestructuras de urbanización, en los términos previstos en el artículo 184 de la presente Ley.

2. El Urbanizador, para percibir de los propietarios el pago de sus retribuciones, ha de presentar ante la Administración actuante las correspondientes certificaciones parciales de ejecución de obra. Sin perjuicio de ello, el Urbanizador puede adelantar al Ayuntamiento propuestas de las cuentas de liquidación provisionales, pero el Ayuntamiento no podrá aprobar su imposición hasta tanto no se verifique la ejecución de la urbanización correspondiente.

El Ayuntamiento deberá aprobar las cuotas de urbanización en el plazo de un mes desde la presentación por el Urbanizador de la certificación parcial de obra correspondiente. Por su parte, los propietarios deberán proceder al pago de las mismas en el plazo de un mes desde que se les notifiquen. El retraso en el cumplimiento de ambos plazos generará intereses de demora a favor del urbanizador.

3. El Urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella.

#### Artículo 161

*Identificación de los bienes, derechos y titulares afectados por la actuación integrada.*

1. Se consideran interesados en las actuaciones de ejecución del Programa quienes sean titulares de bienes y derechos afectados por la actuación, quienes se personen en ella, y quienes lo sean por pública notoriedad. A todos ellos debe comunicar el Urbanizador las diversas actuaciones que les afecten en desarrollo del Programa.

2. El Urbanizador debe investigar las titularidades de las fincas afectadas por la actuación con razonable diligencia profesional. Los titulares de derechos afectados por la actuación tienen la obligación de informarle y documentarle dicha titularidad a fin de ejercer aquellos en el seno de ésta. Los errores no denunciados durante los periodos de información pública no darán lugar a retroacción de las actuaciones, sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan.

3. Cuando respecto de una finca conste anotación registral preventiva de demanda sobre su titularidad, ésta se considerará litigiosa; cuando no haya constancia fehaciente de su titularidad se considerará desconocida.

4. En los procedimientos de gestión urbanística se observarán las presunciones y beneficios legales reconocidos a los titulares de derechos inscritos por la legislación hipotecaria, prevaleciendo, no obstante, las mediciones reales y actualizadas sobre las descripciones documentales que contradigan la realidad.

5. Los propietarios y el Urbanizador deslindarán los terrenos afectados cuando existan dudas que así lo justifiquen. Las peticiones de deslinde deben efectuarse con la antelación necesaria respecto a las actuaciones materiales que hagan imposible su realización.

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 aquestes s'acordaran aquelles altres que, a través de l'oportuna modificació del planejament, restablisquen l'aprofitament urbanístic previst pel pla. Aquesta modificació es tramitarà d'acord amb el que preveu l'article 94 d'aquesta llei, però aplicant-li el procediment d'urgència de l'article 100.

## Article 162

### *Drets dels propietaris.*

1. Els propietaris tindran dret a rebre, en tot moment, informació degudament documentada respecte als costos d'urbanització que hagen d'assumir i a cooperar amb l'actuació en els termes establits per la llei i el programa, sempre que assumisquen les càrregues i els riscos del seu desenvolupament. Podran, així mateix i per a la millor execució d'aquest 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 anterior, sempre que les posen també en coneixement de l'urbanitzador.

2. El propietari que contribuïska a les càrregues de la urbanització podrà exigir que l'urbanitzador l'execute amb la diligència d'un bona 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. L'administració participarà en els costos i beneficis de l'actuació en la proporció que l'excedent d'aprofitament de les finques afectades represente, en conjunt, respecte al total aprofitament objectiu.

4. Quan el programa es desenvolupe per gestió directa de l'administració, aquesta pot optar per l'expropiació forçosa,

6. Cuando con motivo de la ejecución de un Programa de Actuación Integrada o de cualquier otro instrumento de planeamiento definitivamente aprobados, aparezcan elementos de valor ambiental, cultural o arqueológico sujetos a protección por la legislación sectorial, y que no se hayan tenido en cuenta en el proyecto a ejecutar, se llevarán a cabo las siguientes actuaciones:

a) El Urbanizador, la empresa promotora o la Administración actuante adoptarán en el plazo de cuarenta y ocho horas las medidas necesarias para salvaguardar de modo cautelar el bien o valor que haya de ser objeto de protección, y lo comunicarán al Ayuntamiento y a la conselleria competente en urbanismo, quien a su vez dará cuenta a las competentes en materia de cultura y medio ambiente.

b) La Conselleria competente en urbanismo, en el plazo de 10 días desde que reciba la comunicación anterior, y previos los informes de las consellerias sectorialmente competentes, confirmará las medidas adoptadas o establecerá las que considere conveniente.

c) En el plazo máximo de dos meses desde la confirmación o adopción de medidas, y salvo que la conselleria competente en urbanismo autorice la prórroga, el Urbanizador, la empresa promotora o la Administración actuante presentarán ante aquella Estudio de Impacto Ambiental o Estudio acerca de los valores históricos o arqueológicos del hallazgo, referidos específicamente al elemento sujeto a protección. En el plazo máximo de un mes desde la presentación de los Estudios, y previos los informes oportunos de las consellerias competentes en cultura y medio ambiente, la conselleria competente en urbanismo procederá a emitir resolución con las medidas correctoras o de protección que, en su caso, procediese adoptar.

d) Si como consecuencia de la aplicación de las anteriores medidas, se produjese una alteración que conlleve reducción del aprovechamiento urbanístico, junto a las mismas se acordarán aquellas otras que, a través de la oportuna modificación del planeamiento, restablezcan el aprovechamiento urbanístico previsto por el Plan. Esta modificación se tramitará de acuerdo con lo previsto en el artículo 94 de esta Ley, pero aplicándole el procedimiento de urgencia del artículo 100.

## Artículo 162

### *Derechos de los propietarios.*

1. Los propietarios tendrán derecho a recibir, en todo momento, información debidamente documentada respecto a los costes de urbanización que hayan de asumir y a cooperar con la Actuación en los términos establecidos por la ley y el Programa, siempre que asuman las cargas y riesgos de su desarrollo. Podrán, asimismo y para la mejor ejecución de dicho Programa, someter a consideración de la Administración actuante sugerencias y enmiendas para la elaboración, corrección o modificación de los proyectos y presupuestos expresados en el apartado 1.a) del artículo anterior, siempre que las pongan también en conocimiento del Urbanizador.

2. El propietario que contribuya a las cargas de la urbanización podrá exigir que el Urbanizador la execute con la diligencia de un buen empresario y que la Administración actuante tutele la Actuación en los términos previstos por la Ley.

3. El derecho de los propietarios afectados por la Actuación se determinará en función de su aprovechamiento subjetivo. La Administración participará en los costes y beneficios de la Actuación en la proporció que el excedente de aprovechamiento de las fincas afectadas represente, en conjunto, respecto a su total aprovechamiento objetivo.

4. Cuando el Programa se desarrolle por gestión directa de la Administración, ésta puede optar por la expropiación

i podrà aplicar qualssevol formes de pagament del preu just de les previstes en la legislació estatal.

5. En tot cas, quan es donen les circumstàncies previstes en el capítol III del títol I, tindran els drets que en aquest es regulen.

#### **Article 163**

*Deure d'informació als propietaris afectats per a possibilitar l'exercici dels seus drets.*

1. Amb caràcter previ a la reparcel·lació dels terrenys, l'urbanitzador comunicarà fefaentment i individualment als propietaris l'aprovació del programa i haurà d'incorporar a aquesta comunicació els continguts següents:

- a) Text del conveni 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'aquesta opció; la quantia i contingut de l'aval o garantia que ha de prestar qui retribuisca en diners; i s'hauran d'emplaçar als propietaris perquè es pronuncien al respecte. Les magnituds econòmiques s'expressaran per metre quadrat de sòl i de sostre, sense perjudicar el dret del propietari a qui se sol·licitarà la presentació de la documentació acreditativa del seu dret. Es farà indicació que aquests imports seran revisats quan siguin determinats els imports definitius corresponents a les despeses variables a què es refereix l'article 123.3 k) d'aquesta llei. Igualment, es farà constar l'estimació preliminar de la repercussió unitària d'aquestes 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'aquesta llei.

3. Aquesta 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 perjudici de la comunicació a què es refereixen 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'aquest sobre la base que aquest no siga conforme a dret.

#### **Article 164**

*Retribució a l'urbanitzador.*

1. L'urbanitzador serà retribuint amb parcel·les edificables, llevat que el programa dispose la retribució en

forzosa, pudiendo aplicar cualesquiera formas de pago del justiprecio de las previstas en la legislación estatal.

5. En todo caso, cuando se den las circunstancias previstas en el Capítulo III del Título I, tendrán los derechos que en el mismo se regulan.

#### **Artículo 163**

*Deber de información a los propietarios afectados para possibilitar el ejercicio de sus derechos.*

1. Con carácter previo a la reparcelación de los terrenos, el Urbanizador comunicará fehaciente e individualmente a los propietarios la aprobación del Programa incorporando a dicha comunicación los siguientes contenidos:

- a) Texto del Convenio suscrito con la Administración actuante.
- b) Expresión de las magnitudes urbanísticas relevantes establecidas por el planeamiento, tales como dimensiones de parcela mínima, aprovechamiento subjetivo y superficie mínima de terreno requerida para obtener la adjudicación de finca de resultado independiente.
- c) Importe global de las cargas de urbanización y del coeficiente de canje aprobado.
- d) Información sobre la posibilidad de optar por la modalidad de retribución en metálico; el modo, condiciones y plazo para el ejercicio de dicha opción; la cuantía y contenido del aval o garantía a prestar por quien retribuya en dinero; debiendo emplazar a los propietarios para que se pronuncien al respecto. Las magnitudes económicas se expresarán por metro cuadrado de suelo y de techo, sin perjudicar el derecho del propietario a quien se solicitará la presentación de la documentación acreditativa de su derecho. Se hará indicación de que dichos importes serán revisados cuando sean determinados los importes definitivos correspondientes a los gastos variables a que se refiere el artículo 123.3 k) de esta Ley. Igualment se hará constar la estimación preliminar de la repercusión unitaria de dichos gastos variables y de la indemnización individualizada que corresponda al interesado por construcciones y plantaciones invitando al propietario a que formule las alegaciones documentadas que tenga por conveniente.
- e) Recordatorio a los propietarios del deber legal de manifestar las situaciones jurídicas que afectan a las fincas de su propiedad, así como de facilitar la documentación necesaria para identificarlas, calificarlas y, en su caso valorarlas.

2. La comunicació informarà, cuanto menos a los propietarios de edificaciones consolidadas, de lo dispuesto en el Capítulo III del Título I de esta ley.

3. Esta comunicació i les ulteriors deberán ser practicadas con idénticas garantías de constancia y recepción que las establecidas para las notificaciones en la Legislación estatal sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

4. Sin perjuicio de la comunicació a que se refieren los apartados anteriores, la Administración actuante notificará a los interesados el acuerdo de aprobación del Programa. La notificación informará a los propietarios del derecho que les asiste de recurrir en ulterior vía contenciosa tanto el Programa como los actos que se produzcan en aplicación del mismo en base a que el mismo no sea conforme a Derecho.

4. Sin perjudici de la comunicació a què es refereixen els apartats anteriors, la Administració actuant notificarà als interessats l'acord d'aprovació del programa. La notificació informarà a los propietaris del derecho que les asiste de recurrir en ulterior via contenciosa tanto el Programa como los actos que se produzcan en aplicación del mismo en base a que el mismo no sea conforme a Derecho.

#### **Artículo 164**

*Retribució al Urbanizador.*

1. El Urbanizador serà retribuint amb parcel·les edificables, salvo que el Programa disponga la retribució en me-

metàl·lic o aquesta pertoque per aplicació dels números següents o per raó de l'acord entre el propietari i l'urbanitzador. Si el programa disposa que part de la retribució siga en metàl·lic i part en parcel·les, el relatiu a cada part es regirà per les respectives regles legals.

2. L'urbanitzador serà 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 el aquest programa. Les despeses variables a què es refereix l'article 123.3. k) i no tingudes en compte en calcular aquest coeficient també seran susceptibles de retribució en terreny al preu de canvi resultant d'aquest 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 aquest no forme part de l'alternativa tècnica, i haurà de complir les regles següents:

a) La sol·licitud s'haurà d'acompanyar de garantia, real o financera, suficient, que assegure el desembossament de la retribució.

b) La garantia es prestarà pels mitjans que lliurement pacten els interessats i l'urbanitzador.

c) Si el sol·licitant adquireix, en 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'aquest podrà reduir-se en el moment i en la mesura en què siga suficient per a garantir els pagaments pendents.

4. La retribució en terrenys es farà efectiva per mitjà de la reparcel·lació, sense perjudici del que disposa el programa o llevat que els interessats i l'urbanitzador acorden una altra cosa. L'aprovació d'aquesta 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 aquest projecte no imputables a la responsabilitat de 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 165

### *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 156, 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'aquestes fins a la seua recepció per l'administració municipal.

tàl·lic o ésta proceda por aplicación de los números siguientes o en virtud de acuerdo entre el propietario y el Urbanizador. Si el Programa dispone que parte de la retribución sea en metálico y parte en parcelas, lo relativo a cada parte se regirá por sus respectivas reglas legales.

2. El Urbanizador será retribuido adjudicándole la proporción de los terrenos edificables prevista en el Programa, corregida, en su caso, proporcionadamente, si el presupuesto de cargas anejo al Proyecto de Urbanización, por retasación de cargas, presentara diferencias de coste respecto al estimado en dicho Programa. Los gastos variables a que se refiere el artículo 123.3. k) y no tenidos en cuenta al calcular dicho coeficiente también serán susceptibles de retribución en terreno al precio de canje resultante de dicho coeficiente.

3. El propietario que opte por el pago en metálico deberá notificar su opción al Urbanizador y al Ayuntamiento mediante solicitud formalizada en documento público o mediante comparecencia administrativa. Dispondrá para ello de un plazo de dos meses desde que reciba la comunicación regulada el artículo anterior o desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, cuando éste no forme parte de la Alternativa Técnica, y deberá cumplir las siguientes reglas:

a) La solicitud se acompañará de garantía, real o financiera, bastante, que asegure el desembolso de la retribución.

b) La garantía se prestará mediante los medios que libremente pacten los interesados y el Urbanizador.

c) Si el solicitante adquiere, en escritura pública y en beneficio del Urbanizador, la obligación de pagarle con desembolso previo al ejercicio de cualesquiera acciones contra la liquidación de cuotas de urbanización, será bastante garantía la prestada hasta un importe equivalente al valor de los terrenos, sin urbanizar, que se dejan así de retribuir en especie. Las parcelas que se le adjudiquen quedarán afectas al pago de cuota de urbanización en proporción al importe no garantizado ante el Urbanizador. El importe garantizado ante éste podrá reducirse en el momento y medida en que sea suficiente para garantizar los pagos pendientes.

4. La retribución en terrenos se hará efectiva mediante la reparcelación, sin perjuicio de lo dispuesto en el Programa o salvo que otra cosa acuerden los interesados y el Urbanizador. La aprobación de ésta podrá ser previa a la del Proyecto de Urbanización cuando los propietarios estén conformes con la proporción de parcelas que le corresponda percibir al Urbanizador o cuando el Programa prevea la modalidad de retribución en metálico. Las variaciones en el coste de las obras por cambios en dicho Proyecto no imputables a la responsabilidad del Urbanizador y debidamente aprobados, que sobrevengan tras la reparcelación, se saldarán mediante compensaciones en metálico. Cuando, por tratarse de aumentos de coste, les corresponda pagarlas a los propietarios, podrán recaudarse mediante cuotas de urbanización.

## Artículo 165

### *Cargas de urbanización.*

1. Son cargas de la urbanización que todos los propietarios deben retribuir en común al Urbanizador:

a) El coste de las obras enunciadas en el artículo 156, así como las obras de conexión e integración territorial, externas o internas, precisas para cubrir los objetivos imprescindibles del Programa y el de conservación de las obras públicas de urbanización desde la finalización de las mismas hasta su recepción por la Administración Municipal.

No obstant això, l'urbanitzador i els propietaris tindran dret a reintegrar-se dels costos que sufraguen per a extensions de les xarxes de subministraments, a càrrec de les companyies que presten el servei, excepte la part corresponent a les connexions pròpies de l'actuació. Tot això s'entén sense perjudici de les previsions que específicament estableix la reglamentació del corresponent servei. En tot cas, la posada a disposició d'instal·lacions o canalitzacions d'extensió de la xarxa a favor de companyies subministradores privades com a conseqüència d'una actuació urbanística se subjectarà al conveni que realitzen amb l'urbanitzador o amb l'administració actuant, on fixe la contraprestació que corresponga pagar a aquestes companyies subministradores pels beneficis que així perceben.

b) Les obres de rehabilitació d'edificis o elements constructius imposades pel programa, sense perjudici 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 aquesta.

2. Són despeses que afecten de forma individualitzada cadascun dels propietaris, sense que constituïska remuneració a l'urbanitzador:

a) Les indemnitzacions que escaiguen per les obres d'urbanització preexistents i que siguin útils a l'actuació, com també per l'extinció de drets i destrucció de béns a conseqüència de l'execució del planejament i, entre aquestes 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 disminueixen el seu valor en venda, seran suportades pels corresponents propietaris. L'anterior regla s'entendrà sense perjudici 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 178.d).

3. L'import màxim de les càrregues d'urbanització a què es refereix el punt 1 serà l'ofert en la proposició jurídica econòmica sense que pugui ser modificat a l'alça, excepte retaxació de càrregues. A l'efecte, la retaxació de càrregues exigirà la tramitació d'un procediment administratiu específic amb notificació i audiència de tots els propietaris afectats. La retaxació de càrregues no podrà comportar modificació o increment en la part d'aquestes corresponent al benefici empresarial de l'urbanitzador per la promoció de l'actuació.

4. Només serà motiu de retaxació el transcurs de dos anys des de la presentació de la proposició jurídicoeconòmica per motius no imputables a l'urbanitzador, i l'aparició de circumstàncies sobrevingudes que no s'hagen pogut preveure en el moment de la redacció d'aquesta.

Si el resultat de la retaxació supera el 20% de l'import de les càrregues previst en la proposició jurídicoeconòmica, la quantitat que excedisca d'aquest percentatge no podrà en cap cas repercutir-se als propietaris.

No obstante, el Urbanizador y los propietarios tendrán derecho a reintegrarse de los costes que sufraguen para extensiones de las redes de suministros, con cargo a las compañías que presten el servicio, salvo la parte correspondiente a las acometidas propias de la Actuación. Todo ello se entiende sin perjuicio de las previsions que específicamente establezca la reglamentación del correspondiente servicio. En todo caso, la puesta a disposición de instalaciones o canalizaciones de extensión de la red a favor de compañías suministradoras privadas como consecuencia de una actuación urbanística se sujetará al convenio que celebren con el Urbanizador o con la Administración actuante, donde fije la contraprestación que corresponda abonar a dichas compañías suministradoras por los beneficios que así perciban.

b) Las obras de rehabilitación de edificios o elementos constructivos impuestas por el Programa, sin perjuicio del derecho al reintegro, con cargo a los propietarios de aquellos, de la parte del coste imputable al contenido del deber normal de conservación.

c) El coste de redacción y dirección de los proyectos técnicos. Se consideran incluidos asimismo los gastos derivados de la tramitación o inscripción de los proyectos en los registros correspondientes.

d) El beneficio empresarial del Urbanizador por la promoción de la Actuación, que en ningún caso podrá superar el 10 %, y sus gastos de gestión por ella.

2. Son gastos que afectan de forma individualizada a cada uno de los propietarios, sin que constituya remuneración al urbanizador:

a) Las indemnizaciones que procedan por las obras de urbanización preexistentes y que sean útiles a la actuación, así como por la extinción de derechos y destrucción de bienes a consecuencia de la ejecución del Planeamiento y, entre ellas las derivadas de la destrucción de construcciones, instalaciones, plantaciones, edificaciones y cese y traslado de las actividades.

b) Los gastos generados por la recaudación ejecutiva de las cuotas de urbanización o derivados de la rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones que graven las fincas o disminuyan su valor en venta, serán soportados por sus correspondientes propietarios. La anterior regla se entenderá sin perjuicio de lo dispuesto por el derecho estatal en materia de arrendamientos no históricos y servidumbres prediales.

c) Los gastos financieros soportados por el urbanizador como consecuencia del aplazamiento del pago de las cuotas de urbanización previsto en el artículo 178.d).

3. El importe máximo de las cargas de urbanización a que se refiere el punto 1 será el ofertado en la proposición jurídica económica sin que pueda ser modificado al alza, salvo retasación de cargas. A tal efecto, la retasación de cargas exigirá la tramitación de un procedimiento administrativo específico con notificación y audiencia de todos los propietarios afectados. La retasación de cargas no podrá suponer modificación o incremento en la parte de ellas correspondiente al beneficio empresarial del urbanizador por la promoción de la actuación.

4. Sólo será motivo de retasación el transcurso de dos años desde la presentación de la proposición jurídica económica por motivos no imputables al Urbanizador, y la aparición de circunstancias sobrevenidas que no hubieran podido preverse en el momento de la redacción de la misma.

Si el resultado de la retasación superara el 20% del importe de las cargas previsto en la Proposición jurídico-económica, la cantidad que exceda de dicho porcentaje no podrá en ningún caso repercutirse a los propietarios

*Secció 3a.*  
Reparcel·lació

**Article 166***Reparcel·lació.*

1. Reparcel·lació és l'activitat d'execució del planejament que té per objecte la nova divisió de finques ajustada al planejament, prèvia la seua agrupació si és necessari, 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 procedent, materialitzar el compliment de la càrrega d'obtenir sòl no urbanitzable protegit a què es refereix la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge, en el cas que la reparcel·lació es produïska en execució d'un instrument de planejament que impliqui el canvi de classificació de sòl no urbanitzable a urbanitzable.

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'aquest aprofitament, adjudicant aquesta part a l'urbanitzador com a retribució per la seua labor.

5. El projecte de reparcel·lació forçosa podrà ser formulat a iniciativa de l'urbanitzador o, d'ofici, per l'administració actuant.

6. L'àrea reparcel·lable, que podrà ser discontinua, es definirà en el mateix projecte de reparcel·lació i no necessàriament haurà de coincidir amb la unitat d'execució.

**Article 167***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 aquest 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 perjudici del criteri de proximitat en l'adjudicació.

2. El projecte de reparcel·lació procurarà el manteniment en el procés urbanitzador del nombre més gran de propietaris possible, reduint al màxim els supòsits d'indemnització substitutòria d'adjudicació.

*Sección 3ª*  
Reparcelación

**Artículo 166***Reparcelación.*

1. Reparcelación es la actividad de ejecución del planeamiento que tiene por objeto la nueva división de fincas ajustada al planeamiento, previa su agrupación si es preciso, para adjudicarlas entre los afectados según su derecho.

2. La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa, pudiendo dar lugar a la adjudicación de suelo resultante o a indemnización compensatoria o sustitutoria de la adjudicación de suelo.

3. La reparcelación forzosa tiene por objeto:

a) Regularizar urbanísticamente la configuración de fincas.

b) Materializar la distribución de beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística y retribuir al Urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables, o bien, afectando las parcelas edificables resultantes a sufragar esa retribución.

c) Adjudicar a la Administración los terrenos, tanto dotacionales como edificables, que legalmente le correspondan.

d) La permuta forzosa, en defecto de acuerdo, de las fincas originarias de los propietarios por parcelas edificables.

e) En su caso, materializar el cumplimiento de la carga de obtener suelo no urbanizable protegido a que se refiere la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, en el supuesto de que la reparcelación se produzca en ejecución de un instrumento de planeamiento que implique el cambio de clasificación de suelo no urbanizable a urbanizable.

4. Atendiendo al criterio de reparcelación utilizado, la adjudicación de las fincas resultantes se producirá:

a) Conforme al íntegro aprovechamiento subjetivo, dejando la parcela adjudicada sujeta al pago de las cargas de la urbanización.

b) Con deducción de parte de dicho aprovechamiento, adjudicando esta parte al Urbanizador como retribución por su labor.

5. El proyecto de reparcelación forzosa podrá ser formulado a iniciativa del Urbanizador o, de oficio, por la Administración actuante.

6. El área reparcelable, que podrá ser discontinua, se definirá en el propio proyecto de reparcelación y no necesariamente tendrá que coincidir con la Unidad de Ejecución.

**Artículo 167***Principios reguladores la reparcelación.*

1. Son principios inspiradores de la reparcelación los siguientes:

a) La justa valoración de los bienes y derechos aportados

b) La proporcionalidad directa entre el aprovechamiento objetivo de la finca adjudicada a un propietario y la superficie de su finca originaria, según el aprovechamiento subjetivo del que por ella sea titular.

c) La concentración de las adjudicaciones en el supuesto de que los propietarios sean titulares de varias fincas aportadas, reduciendo en lo posible las adjudicaciones en condominio, sin perjuicio del criterio de proximidad en la adjudicación.

2. El proyecto de reparcelación procurará el mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, reduciendo al máximo los supuestos de indemnización sustitutoria de adjudicación.

**Article 168***Béns de titularitat pública.*

1. Els béns patrimonials de les administracions públiques, els béns de domini públic afectes a un servei públic, com també els béns de domini i ús públic adquirits onerosament, donaran lloc a la corresponent adjudicació d'aprofitament subjectiu a favor de les administracions titulars d'aquests béns.

2. Els béns de domini i ús públic no adquirits onerosament només generaran dret a aprofitament en el cas que la superfície siga igual o inferior a la que resulte de l'execució del pla. Si la superfície dels béns de domini i ús públic preexistent fora 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 aquesta 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'aquests 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'aquests procediments no suspendrà el tràmit del projecte de reparcel·lació.

4. Quan una actuació integrada presente, en el seu conjunt, un excedent d'aprofitament, aquest 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 aquest mateix àmbit o efectuades per a realitzar obres de connexió o reforç d'aquesta actuació.

2n. Per mitjà de la cessió i equidistribució de sòls dotacionals necessaris per a la connexió i el reforç de l'actuació amb el seu entorn territorial.

3é. Compensant altres reserves d'aprofitament distintes de les enunciades en l'ordinal 1r segons l'ordre d'antiguitat amb què van ser constituïdes en el mateix terme municipal.

4t. En defecte de l'anterior, i a elecció degudament justificada de la Administració actuant, la compensació de l'excedent d'aprofitament podrà realitzar-se a través de l'algun dels següents mitjans:

a) Cessió i equidistribució, per transferència d'aprofitament, d'altres sòls dotacionals no inclosos en l'actuació. Si els sòls així cedits poden ser obtinguts per l'Administració a càrrec d'una altra actuació concreta generaran, en benefici de l'Administració, la corresponent reserva d'aprofitament.

b) Cessió de parcel·les edificables, en l'àmbit de l'actuació, que siguen adequades per als fins propis del patrimoni municipal de sòl.

c) Realització d'obres públiques constitutives d'objectiu complementari del programa, a càrrec de l'urbanitzador i sense perjudici de la liquidació que pertoque.

d) Compensació econòmica afecta al patrimoni municipal de sòl a compte de l'urbanitzador. En aquest 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.

**Artículo 168***Bienes de titularidad pública.*

1. Los bienes patrimoniales de las Administraciones públicas, los bienes de dominio público afectos a un servicio público, así como los bienes de dominio y uso público adquiridos onerosamente, darán lugar a la correspondiente adjudicación de aprovechamiento subjetivo a favor de las Administraciones titulares de tales bienes.

2. Los bienes de dominio y uso público no adquiridos onerosamente sólo generarán derecho a aprovechamiento en el supuesto de que su superficie fuera igual o inferior a la que resulte de la ejecución del Plan. Si la superficie de los bienes de dominio y uso público preexistente fuera inferior a la resultante de la ejecución del Plan, se entenderán sustituidas unas por otras y no se producirá adjudicación de aprovechamiento subjetivo a la Administración por tal titularidad.

3. Cuando en la unidad de ejecución sea precisa la ocupación de bienes de dominio público de titularidad de una Administración distinta de la local y el destino urbanístico de éstos sea distinto del fin al que estén afectados, la Administración actuante deberá proceder a tramitar y resolver o, en su caso, a instar ante la titular el procedimiento pertinente para la mutación demanial o la desafectación, según proceda. La tramitación de tales procedimientos no suspenderá el trámite del Proyecto de Reparcelación.

4. Cuando una Actuación Integrada presente, en su conjunto, un excedente de aprovechamiento, éste se compensará por uno de los siguientes medios según el orden de preferencia que, a continuación, se expresa:

1º. Compensando reservas de aprovechamiento que hayan sido constituidas para su aplicación preferente al ámbito de la actuación, por derivar de cesiones anticipadas de suelo en ese mismo ámbito o efectuadas para realizar obras de conexión o refuerzo de dicha actuación.

2º. Mediante la cesión y equidistribución de suelos dotacionales necesarios para la conexión y refuerzo de la actuación con su entorno territorial.

3º. Compensando otras reservas de aprovechamiento distintas de las enunciadas en el ordinal 1º según el orden de antigüedad con que fueron constituidas en el mismo término municipal.

4º. En defecto de lo anterior, y a elección debidamente justificada de la Administración actuante, la compensación del excedente de aprovechamiento podrá realizarse a través del alguno de los siguientes medios:

a) Cesión y equidistribución, por transferencia de aprovechamiento, de otros suelos dotacionales no incluidos en la actuación. Si los suelos así cedidos pueden ser obtenidos por la Administración con cargo a otra concreta actuación generarán, en beneficio de la Administración, la correspondiente reserva de aprovechamiento.

b) Cesión de parcelas edificables, en el ámbito de la actuación, que sean adecuadas para los fines propios del patrimonio municipal de suelo.

c) Realización de obras públicas constitutivas de objetivo complementario del Programa, con cargo al Urbanizador y sin perjuicio de la liquidación que proceda.

d) Compensación económica afecta al patrimonio municipal de suelo a cuenta del Urbanizador. En tal caso, el excedente de aprovechamiento se valorará, en la reparcelación, al mismo precio unitario que las indemnizaciones pagadas a los propietarios en sustitución de adjudicación en especie y de acuerdo con las normas generales de valoración de la legislación estatal.



**Article 169***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 aquesta 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'aquesta 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 171.6 d'aquesta 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 aquestes 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 aquest cas, a qualificar la titularitat de dubtosa o litigiosa segons procedisca. L'administració actuant assumirà la representació dels drets i interessos d'aquestes 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'aquestes 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 l'aquesta indemnització consignat a resultes que es resolga el dubte o litigi.

**Article 170***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'aquesta 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

**Artículo 169***Criterios de definición de bienes y derechos.*

1. El derecho de los propietarios será proporcional al aprovechamiento subjetivo que corresponda a la superficie de sus respectivas fincas que queden incluidas dentro del área reparcelable. En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física prevalecerá ésta sobre aquellos en el expediente de reparcelación. En su caso, el derecho de los propietarios será equivalente al aprovechamiento que haya sido objeto de reserva. En el supuesto de que la reserva de aprovechamiento se haya constituido en virtud de convenio para la determinación del justiprecio de una expropiación, la eficacia del convenio no requerirá aprobación municipal.

2. El Proyecto de Reparcelación propondrá la adjudicación de finca de resultado o porción indivisa de ella a los propietarios de fincas aportadas, aun cuando ello determine la propuesta de adjudicación de fincas resultantes en régimen de condominio. Los condominios contenidos en la propuesta de adjudicación podrán quedar resueltos por el procedimiento previsto en el artículo 171.6 de la presente Ley.

No obstante, procederá la indemnización económica sustitutoria de adjudicación cuando las fincas aportadas se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:

a) Que su titular carezca de domicilio conocido y su derecho, una vez deducida la retribución al Urbanizador en especie, no permita la adjudicación de parcela independiente.

b) Que sean de titularidad desconocida, dudosa o litigiosa cuyo derecho, una vez deducida la retribución al urbanizador en especie, no permita la adjudicación de finca de resultado independiente.

c) Que su derecho, una vez deducida la retribución al urbanizador en especie, sea inferior al 15% de la parcela mínima edificable.

3. Los propietarios y titulares de derechos afectados están obligados a exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas. La omisión, error o falsedad en estas declaraciones no podrá afectar al resultado objetivo de la reparcelación. Si se apreciase dolo o negligencia grave, podrá exigirse la responsabilidad civil o penal que corresponda.

4. Si se plantea discrepancia en orden a la titularidad de los derechos, la resolución definitiva corresponde a los Tribunales ordinarios. El Proyecto de Reparcelación se limitará, en tal caso, a calificar la titularidad de dudosa o litigiosa según proceda. La Administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente. A los efectos de determinar la modalidad de retribución al Urbanizador, se entenderá que las fincas de titularidad dudosa o litigiosa retribuyen al Urbanizador en terrenos. Cuando el derecho de tales fincas no alcance para obtener adjudicación de finca de resultado independiente podrán ser objeto de indemnización sustitutoria de adjudicación quedando el importe de dicha indemnización consignado a resultas de que se resuelva la duda o litigio.

**Artículo 170***Criterios de valoración.*

1. Para la valoración de los bienes y derechos correspondientes a las fincas aportadas se aplicarán las normas del Título I de esta Ley y la legislación estatal sobre valoraciones.

2. El propietario tendrá derecho a que se le indemnice, con cargo a la actuación, el valor de las plantaciones, instalaciones i

construccions de la seua finca originària que siguen incompatibles amb l'actuació. Igual dret correspon als arrendataris i 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 aquests es troben. Idèntic tractament correspondrà als elements contaminants existents en les construccions que hagen de ser objecte de demolició, de manera que els sobre costos i el tractament d'aquests residus seran suportats pel titular de la finca en què es troben, sense perjudici del dret que li incumbe 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'aquestes.

### Article 171

#### *Criteris d'adjudicació.*

1. La retribució en espècie a l'urbanitzador s'haurà d'ajustar al que els propietaris convinguen amb aquest i, en defecte d'acord, regirà el coeficient de canvi aprovat en el programa, conforme a la proposició jurídicoeconòmica amb aquest 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 aquesta destinació.

3. La finca o finques adjudicades al propietari es formarà, si és possible, amb terrenys integrants de la seua antiga propietat. Per a l'aplicació d'aquesta 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 un altre cas, l'adjudicació podrà corregir-se ponderant els distints valors, segons la seua localització, de les finques originàries i adjudicades, sempre que hi haja diferències apreciables en aquells que justifiquen la correcció i aquesta es calcule adequadament en el projecte de reparcel·lació.

L'adjudicació de terrenys al propietari podrà minorar-se, respecte al seu aprofitament subjectiu, per aplicació de l'apartat següent.

4. Quan la retribució a l'urbanitzador haja d'efectuar-se en parcel·les edificables, la reparcel·lació li adjudicarà aquestes, 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 dels afectats, els condominis existents sobre les finques aportades, en aplicació dels criteris i amb els requisits establits en les normes de dret civil. Amb aquest 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

y construcciones de su finca originaria que sean incompatibles con la Actuación. Igual derecho corresponde a los arrendatarios y a los titulares de las actividades, legalmente establecidas, que deban cesar o ser trasladadas como consecuencia de su incompatibilidad con el planeamiento de cuya ejecución se trata. El coste de descontaminación, en su caso, de los suelos aportados será soportado por el titular de la finca en la que éstos se encuentren. Idéntico tratamiento corresponderá a los elementos contaminantes existentes en las construcciones que deban ser objeto de demolición, de modo que los sobre costos y tratamiento de tales residuos será soportada por el titular de la finca en que se encuentren, sin perjuicio del derecho que le incumbe a reclamar o repetir ante quien proceda.

3. Las indemnizaciones y las demás cargas de urbanización se distribuirán entre los adjudicatarios de las fincas resultantes con arreglo al valor de estas.

### Artículo 171

#### *Criterios de adjudicación.*

1. La retribución en especie al Urbanizador se ajustará a lo que los propietarios convengan con él, y en defecto de acuerdo regirá el coeficiente de canje aprobado en el Programa, conforme a la proposición jurídico-económica con él seleccionada en competencia. Los acuerdos o convenios con el Urbanizador en ningún caso podrán ser contrarios a la Ley o a la ordenación urbanística aplicable, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.

2. En los supuestos de gestión directa para la promoción de suelo con destino a viviendas protegidas, la adjudicación de terrenos correspondientes a la cesión del 10% de aprovechamiento se efectuará gratuitamente a favor de la urbanizadora, vinculado a ese destino.

3. La finca o fincas adjudicadas al propietario se formará, si es posible, con terrenos integrantes de su antigua propiedad. Para la aplicación de esta regla se exigirá la íntegra coincidencia de superficies y que el aprovechamiento subjetivo complete el derecho adjudicado. Subsidiariamente se procurará la adjudicación según el criterio de proximidad respecto de la ubicación inicial de la finca aportada. En otro caso, la adjudicación podrá corregirse ponderando los distintos valores, según su localización, de las fincas originarias y adjudicadas, siempre que existan diferencias apreciables en aquellos que justifiquen la corrección y ésta se calcule adecuadamente en el proyecto de reparcelación.

La adjudicación de terrenos al propietario podrá mino- rarse, respecto a su aprovechamiento subjetivo, por aplicación del apartado siguiente.

4. Cuando la retribución al Urbanizador deba efectuarse en parcelas edificables, la reparcelación le adjudicará éstas, sin que para ello sea precisa la conformidad de los afectados.

5. El acuerdo aprobatorio de la Reparcelación podrá extinguir, total o parcialmente, salvo oposición expresa de los afectados, los condominios existentes sobre las fincas aportadas, en aplicación de los criterios y con los requisitos establecidos en las normas de Derecho Civil. A tal fin, el Proyecto propondrá las adjudicaciones en finca independiente de los derechos correspondientes a las cuotas indivisas de que cada copropietario sea titular. Idéntico tratamiento tendrán, si es posible, las respectivas cuotas indivisas de un condominio en el supuesto de que algunos de los condueños hubieran optado por retribuir al Urbanizador en metálico y otros en especie, mediante la cesión de parte de su derecho.

6. No podrán adjudicarse como fincas independientes superfícies inferiores a la parcela 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 meitat 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 meitat 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 produeix contra la voluntat dels interessats quan dins del període d'exposició al públic de la reparcel·lació, aquests no hagen formulat els requeriments a què es refereix l'apartat següent.

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 prefeix 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 prefeix cobrar i la reparcel·lació s'aprovarà en conseqüència.

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 169.2 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, aquests no seran objecte de nova adjudicació, i es conservaran les propietats primitives, sense perjudici de la regularització de límits quan siga necessària i de les compensacions econòmiques que pertoquen tenint en compte el que prescriu el capítol III del títol I d'aquesta llei. Si es tracta de finques parcialment edificades, l'aplicació del que preveu l'esmentat capítol III es farà respectant en les valoracions la unitat econòmica de la finca d'origen, encara que la reparcel·lació pot segregar part d'aquesta per a la seua adjudicació a tercer, si és solució adequada per a mantenir l'equilibri econòmic de l'actuació.

10. Els terrenys en què hi haja edificis no ajustats al planejament s'adjudicaran íntegrament als primitius propietaris, sense perjudici de la regularització de límits i de les

carezcan de característiques urbanístiques adequades para su edificación. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación podrá adjudicar una misma finca en proindiviso a propietarios cuyo derecho supere la mitad de la parcela mínima, incluso contra la voluntad de los interesados. No adjudicará la misma finca en proindiviso, contra la voluntad de los interesados, a propietarios cuyo derecho no alcance la mitad de la parcela mínima, salvo que el condominio ya estuviera constituido en la finca inicial. Se entenderá que la adjudicación en proindiviso no se produce contra la voluntad de los interesados cuando dentro del periodo de exposición al público de la reparcelación, éstos no hayan formulado los requerimientos a que se refiere el apartado siguiente.

7. Durante la exposición al público de la reparcelación, a fin de evitar el proindiviso, los interesados, podrán efectuarse requerimientos recíprocos para sustituir las cuotas de condominio previstas en el proyecto con indemnizaciones en metálico. El requerimiento deberá cursarse mediante acta notarial y ofrecer, simultánea y alternativamente, el pago o el cobro de la indemnización en metálico, dando un plazo de diez días al requerido para elegir si prefiere pagar o cobrar a un mismo precio unitario. El pago o consignación de la indemnización deberá ser objeto de garantía financiera con carácter previo a la aprobación del proyecto de reparcelación. La aportación de la referida garantía es condición de eficacia de los indicados requerimientos. Si un propietario no atiende un requerimiento debidamente formulado se entenderá que prefiere cobrar y la reparcelación se aprobará en consecuencia.

8. Cuando la cuantía exacta del derecho de un propietario no alcance o exceda lo necesario para adjudicarle lotes independientes completos, los restos, siempre que su cuantía no exceda del 15% de la parcela mínima edificable, podrán satisfacerse mediante compensaciones monetarias complementarias equivalentes a las diferencias de adjudicación. Si la cuantía de los restos es mayor del 15% de la parcela mínima, procederá la adjudicación de cuota indivisa de una finca resultante en condominio en los términos previstos en el artículo 169.2 de la presente Ley. La adjudicación podrá aumentarse para mantener en su propiedad al dueño de fincas con construcciones compatibles con la Actuación, imponiendo la compensación monetaria sustitutoria correspondiente.

Los propietarios que reciban indemnización sustitutoria de adjudicación y el Urbanizador podrán efectuar los requerimientos recíprocos, en la forma y plazo que regula el apartado anterior para determinar si les corresponde pagar o cobrar la indemnización sustitutoria, así como su importe. El urbanizador, hará lo propio requiriendo a la Administración cuando solicite compensar en metálico excedentes de aprovechamiento.

9. Cuando en el área reparcelable estén incluidos terrenos edificados sobre suelo privado con usos y tipologías compatibles con el planeamiento, éstos no serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos cuando fuere necesaria y de las compensaciones económicas que procedan teniendo en cuenta lo prescrito en el Capítulo III del Título I de esta ley. Si se trata de fincas parcialmente edificadas, la aplicación de lo previsto en el citado Capítulo III se hará respetando en las valoraciones la unidad económica de la finca de origen, aunque la reparcelación puede segregar parte de ella para su adjudicación a tercero, si es solución adecuada para mantener el equilibrio económico de la actuación.

10. Los terrenos en que existan edificios no ajustados al planeamiento se adjudicarán íntegramente a sus primitivos propietarios, sin perjuicio de la regularización de linderos y

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 mantenir l'equilibri econòmic conforme al que preveu el capítol III del títol I d'aquesta 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 172

*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 aquesta 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 173

*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.

de las compensaciones pertinentes, si concurren las siguientes circunstancias:

1º. Que no sea necesaria su demolición para ejecución de las obras de urbanización previstas en el plan.

2º. Que no estén destinados a usos radicalmente incompatibles con la ordenación.

3º. Que no esté decretada su demolición por expediente de infracción urbanística.

4º. Que la superficie edificada no sea inferior a la parcela mínima edificable, a menos que quede comprendida en una finca resultante de mayores dimensiones, que corresponda al adjudicatario, con arreglo a su derecho.

5º. Que ello proceda para mantener el equilibrio económico conforme a lo previsto en el Capítulo III del Título I de esta Ley para las áreas semiconsolidadas.

11. Si el valor real previo que tuviera el inmueble, con independencia del planeamiento, supera el del aprovechamiento subjetivo, procederá la compensación prevista en la citada regulación de las áreas semiconsolidadas hasta el límite que resulte al deducir aquel valor previo del rendimiento del aprovechamiento objetivo asignado.

12. La superficie de techo edificada que exceda del aprovechamiento objetivo no tendrá la consideración de aprovechamiento objetivo a efectos de medir los excesos de adjudicación, ni a ningún otro efecto.

13. Los titulares que conserven sus propiedades primitivas tendrán la consideración de adjudicatarios a todos los efectos derivados de la reparcelación.

14. Serán de aplicación supletoria las reglas de la expropiación forzosa.

#### Artículo 172

*Contenido del Proyecto de Reparcelación.*

1. El contenido de la reparcelación se concretará en un proyecto, que constará de los siguientes documentos:

- a) Memoria.
- b) Relación de propietarios e interesados.
- c) Descripción de las fincas o partes de fincas aportadas a la Reparcelación.
- d) Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes.
- e) Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan.
- f) Cuenta de liquidación provisional respecto a cada propietario.
- g) En su caso, memoria de fijación de cuotas de urbanización en los términos establecidos en la presente Ley.
- h) Planos.

2. La documentación anterior podrá reducirse o ampliarse en congruencia con el contenido efectivo de la reparcelación en cada caso.

#### Artículo 173

*Determinaciones del Proyecto de Reparcelación.*

1. La Memoria del proyecto deberá expresar y justificar los siguientes extremos:

- a) Circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y peculiaridades que en su caso concurren.
- b) Descripción de la unidad reparcelable.
- c) Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.
- d) Criterios de valoración de las superficies adjudicadas.
- e) Criterios de adjudicación.

f) Criteris de valoració dels edificis i la resta d'elements que hagen de destruir-se i de les càrregues i despeses que corresponguen als adjudicataris.

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 aquests.

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 aquest 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 cadascuna corresponga i la designació nominal dels adjudicataris. 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 contenir la taxació dels drets, edificacions, construccions o plantacions que hagen d'extingir-se o destruir-se per a l'execució del pla. Les valoracions dels edificis, plantacions, instal·lacions i drets que hagen d'extingir-se, destruir-se o siguen incompatibles amb el planejament urbanístic hauran de ser objecte de justificació expressa que integrarà el projecte de reparcel·lació forçosa. Amb aquest 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 aquest resulta ser creditor net, l'urbanitzador l'indemnitzarà abans d'ocupar la seua finca originària.

7. El projecte de reparcel·lació haurà d'incorporar els plànols següents:

- Plànol de situació i relació amb la ciutat.
- Plànols d'informació, que reflectisquen l'evolució històrica de la realitat física, incorporant els parcel·laris o plànols cadastrals anteriors en el temps, corresponents a la mateixa superfície.
- Plànols de delimitació i informació, amb expressió dels límits de la unitat reparcel·lable, límits de les finques afectades, edificacions i la resta d'elements existents sobre el terreny.
- Plànol d'ordenació, en el qual es reproduïska, a la mateixa escala que l'anterior, el corresponent plànol del pla que s'execute.
- Plànol de classificació i valoració de les superfícies adjudicades.
- Plànol d'adjudicació, amb expressió dels límits de les finques resultants adjudicades.
- Plànol superposat dels de finques aportades i adjudicació

f) Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios.

g) Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.

2. La relación de propietarios e interesados incorporará sus datos identificativos de modo que sea posible la práctica de cualesquiera comunicaciones dirigidas a los mismos.

3. La relación de fincas aportadas expresará la naturaleza y cuantía de las fincas y derechos aportados por los propietarios con descripción de las fincas o partes de fincas aportadas a la Reparcelación. La totalidad de la superficie incluida en el área reparcelable deberá ser objeto de identificación registral. A tal fin, el Proyecto de Reparcelación Forzosa deberá proponer la immatriculació de las fincas que carecieren de inscripción, y la rectificación de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva sin necesidad de otro requisito. El Proyecto de Reparcelación Forzosa propondrá la realización de las operaciones de modificación de entidades hipotecarias que sean precisas para la formación de las fincas que han de ser incluidas en el área reparcelable.

4. La propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, expresará el aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponda y la designación nominal de los adjudicatarios. Las adjudicaciones de fincas de resultado y su descripción deberán cumplir los requisitos establecidos en la legislación hipotecaria para permitir la inscripción del Proyecto en el Registro de la Propiedad.

5. El Proyecto de Reparcelación contendrá la tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan. Las valoraciones de los edificios, plantaciones, instalaciones y derechos que deban extinguirse, destruirse o sean incompatibles con el Planeamiento urbanístico deberán ser objeto de justificación expresa que integrará el Proyecto de Reparcelación Forzosa. A tal fin, el Urbanizador podrá ser facultado para acceder a las propiedades privadas a los efectos de efectuar las pertinentes comprobaciones y mediciones sobre las fincas aportadas y los elementos que deban ser objeto de valoración.

6. La Cuenta de liquidación provisional establecerá respecto a cada propietario, las cantidades que le corresponde abonar o percibir. Si éste resultara ser acreedor neto el Urbanizador le indemnizará antes de ocupar su finca originaria.

7. El Proyecto de Reparcelación incorporará los siguientes Planos:

- Plano de situación y relación con la ciudad.
- Planos de información, que reflejen la evolución histórica de la realidad física, incorporando los parcelarios o planos catastrales anteriores en el tiempo, correspondientes a la misma superficie.
- Planos de delimitación e información, con expresión de los límites de la unidad reparcelable, linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno.
- Plano de ordenación, en el que se reproduzca, a la misma escala que el anterior, el correspondiente plano del plan que se ejecute.
- Plano de clasificación y valoración de las superficies adjudicadas.
- Plano de adjudicación, con expresión de los linderos de las fincas resultantes adjudicadas.
- Plano superpuesto de los de fincas aportadas y adjudicación.

8. Els plànols hauran de redactar-se en una escala compresa entre 1:500 i 1:2.000 i, en tot cas, amb la claredat suficient perquè puguin percebre's els límits i la resta de grafismes.

La simbologia gràfica i l'enumeració de les parcel·les ha de ser uniforme i unívoca en tot el projecte. No podran utilitzar-se símbols contraris als que siguin comuns en la pràctica usual ni que porten a error o el significat dels quals no s'explique degudament.

#### Article 174

##### *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 susceptible d'anunciar-se per mitjà del procediment simplificat de l'article 135, amb l'excepció del deure de comunicació als interessats expressada en l'article 163.1.

b) Acreditació 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. En el procediment simplificat previst en l'article 135, bastarà la comunicació fefaent de l'urbanitzador als interessats informant-los de la notaria en què protocol·litze el document per a facilitar-ne la consulta, com també el termini per a formular davant de l'ajuntament totes les alegacions i reclamacions que tinga per convenient.

d) Requeriments recíprocs entre els que hagen resultat adjudicatari de finques en condomini a fi d'extingir la situació de proindivisió.

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 alegacions pendents de resolució.

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'aquest. 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.

3. Els actes i transmissions derivats de la reparcel·lació gaudiran de les exempcions i bonificacions fiscals previstes en la legislació aplicable.

#### Article 175

##### *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 rectifi-

8. Los planos deberán redactarse en una escala comprendida entre 1:500 y 1:2.000 y, en todo caso, con la claridad suficiente para que puedan percibirse los linderos y demás grafismos.

La simbología gráfica y la enumeración de las parcelas debe ser uniforme y unívoca en todo el proyecto. No podrán utilizarse símbolos contrarios a los que sean comunes en la práctica usual ni que conduzcan a error o cuyo significado no se explique en debida forma.

#### Artículo 174

##### *Régimen de la reparcelación forzosa.*

1. El procedimiento de aprobación de la reparcelación forzosa, habrá de ajustarse a las siguientes reglas:

a) Exposición al público del Proyecto de Reparcelación Forzosa por plazo mínimo de un mes susceptible de anunciarse mediante el procedimiento simplificado del artículo 135, con la salvedad del deber de comunicación a los interesados expresada en el artículo 163.1.

b) Acreditación de la titularidad y situación de las fincas iniciales mediante certificación del Registro de la Propiedad de dominio y cargas.

c) Audiencia por quince días, sin necesidad de nueva información pública, de los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de reparcelación y aquellos que resulten afectados por modificaciones acordadas tras el período de información pública. En el procedimiento simplificado previsto en el artículo 135, bastará la comunicación fehaciente del Urbanizador a los interesados informándoles de la Notaría en que protocolice el documento para facilitar su consulta, así como el plazo para formular ante el Ayuntamiento cuantas alegaciones y reclamaciones tenga por conveniente.

d) Requerimientos recíprocs entre quienes hayan resultado adjudicatarios de fincas en condominio a fin de extinguir la situación de proindivisión.

e) Aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa será acordada por el Ayuntamiento dentro del plazo máximo de tres meses desde la presentación de la totalidad de la documentación exigible. El silencio se entenderá positivo, si no hay alegaciones pendientes de resolución.

2. La resolución que ponga fin al procedimiento deberá ser motivada y decidirá todas las cuestiones planteadas por los interesados y aquellas otras derivadas del mismo. La aprobación podrá producirse pura y simplemente; o con rectificaciones que se expresen inequívocamente y queden incorporadas definitivamente al Proyecto.

En todo caso, la resolución debe pronunciarse sobre todos aquellos aspectos que deben ser contenidos por el título inscripció, y constituyen requisito para la inscripción del Título en el Registro de la Propiedad siquiera sea por referencia a los contenidos del proyecto.

3. Los actos y transmisiones derivados de la reparcelación gozarán de las exenciones y bonificaciones fiscales previstas en la legislación aplicable.

#### Artículo 175

##### *Reparcelación económica.*

1. La reparcelación podrá ser económica cuando las circunstancias de edificación, construcción o de índole similar concurrentes en la unidad de ejecución hagan impracticable o de muy difícil realización la reparcelación material.

2. La reparcelación económica se limitará al establecimiento de las indemnizaciones sustitutorias con las rectifi-

cacions corresponents en la configuració i límits de les finques, parcel·les o solars inicials i les adjudicacions que pertocuen en favor dels beneficiaris, com també, 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 176

##### *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 182 per a les transferències d'aprofitament. L'aprovació pot tenir tots els efectes previstos en l'article 177.

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 aquesta llei per a la reparcel·lació forçosa.

#### Article 177

##### *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 aquest 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 4a*

##### *Quotes d'urbanització*

#### Article 178

##### *Quotes d'urbanització.*

Quan els propietaris retribuïsquen en metàl·lic la labor urbanitzadora s'han d'observar les regles següents:

a) Les quotes d'urbanització i la seua imposició hauran de ser aprovades per l'administració actuant, sobre la base

caciones correspondientes en la configuración y linderos de las fincas, parcelas o solares iniciales y las adjudicaciones que procedan en favor de sus beneficiarios, así como, en el supuesto previsto en el apartado anterior, a la redistribución de los terrenos en que no concurren las circunstancias justificativas de su carácter económico.

#### Artículo 176

##### *Reparcelación voluntaria.*

1. Son voluntarias las reparcelaciones concertadas entre los afectados para que el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas se concrete de modo más acorde con sus preferencias.

2. Las reparcelaciones voluntarias se tramitarán y aprobarán por la Administración actuante conforme a lo dispuesto en el artículo 182 para las transferencias de aprovechamiento. Su aprobación puede surtir todos los efectos previstos en el artículo 177.

3. No obstante, aquellos proyectos de reparcelación voluntaria que conllevan la inscripción de fincas que carecieren de inscripción o la rectificación de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva que conste en el Registro de la Propiedad, se someterán a exposición al público en los mismos términos previstos en esta Ley para la reparcelación forzosa.

#### Artículo 177

##### *Efectos de la reparcelación.*

1. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación se notificará a los interesados y, una vez definitivo en vía administrativa, se inscribirá en el Registro de la Propiedad, previo otorgamiento de documento público, notarial o administrativo, que exprese su contenido. El Urbanizador, o la Administración actuante, presentarán dicho documento público en el Registro de la Propiedad. Los gastos derivados de la inscripción se entenderán incluidos en los gastos de gestión del Urbanizador.

2. La aprobación de la reparcelación forzosa producirá, además de los efectos previstos en los artículos 168, 169 y 170.1 del Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, los siguientes:

a) Transmisión, a la Administración correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento, una vez recibida la urbanización.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las fincas resultantes por las fincas aportadas debiendo quedar establecida su correspondencia.

c) Afectación real de las fincas resultantes adjudicadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

##### *Sección 4ª*

##### *Cuotas de Urbanización*

#### Artículo 178

##### *Cuotas de urbanización.*

Cuando los propietarios retribuyan en metálico la labor urbanizadora se ha de observar las siguientes reglas:

a) Las cuotas de urbanización y su imposición deberán ser aprobadas por la Administración actuante, sobre la base

d'una memòria i un compte detallat i justificat que se sotmetrà a l'audiència prèvia dels afectats o es tramitaran juntament amb el projecte de reparcel·lació. El tràmit d'audiència pot substituir-se per les actuacions previstes en l'article 174.1.c), paràgraf segon.

b) Una vegada aprovat el projecte de reparcel·lació, les finques resultants subjectes al pagament de quotes d'urbanització s'afectaran a aquest, com a càrrega real que s'ha de 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 actuante, 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.

c) L'impagament de les quotes donarà lloc a l'execució forçosa de la liquidació d'aquestes, a través de l'administració actuante i en benefici de l'urbanitzador, per mitjà de constryiment sobre la finca afectada. La demora en el pagament meritarà, a favor de l'urbanitzador, l'interés legal dels diners. Incurrerà 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 de constryiment en un termini no superior a un mes, i tramitar-lo en els terminis legals. L'incompliment del termini anterior donarà lloc a responsabilitat patrimonial de l'administració pels perjudicis causats a l'urbanitzador.

d) L'Urbanitzador podrà convenir 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, d'aquest pagament.

Aquest ajornament potestatiu del pagament de les quotes d'urbanització serà obligatori quan el propietari acredite fehacientment insuficiència financera i patrimonial per a afrontar el pagament de les quotes, i concórreguen una d'aquestes circumstàncies:

a) Quan el programa proposi com a única modalitat de retribució a l'urbanitzador el pagament en metàl·lic.

b) Quan, estant prevista la possibilitat de pagament en terrenys, aquests estiguen ocupats per una edificació consolidada compatible amb la nova ordenació prevista i el seu propietari opte per la retribució en metàl·lic.

Amb aquest efecte la proposició jurídicoeconòmica haurà de fixar les condicions de finançament de les quotes d'urbanització, i haurà d'expressar el tipus d'interés aplicable i la quantitat màxima que s'ha de finançar per al conjunt del programa que l'urbanitzador podria assumir de forma que no quedara compromesa la viabilitat econòmica d'aquest. Quan l'urbanitzador no pugui assumir la quantia resultant que s'ha de finançar, perquè es compromet la viabilitat econòmica del programa, l'administració corresponent se subrogarà en les condicions de l'ajornament. El cost d'aquest finançament constitueix càrrega d'urbanització que ha de sufragar el beneficiari.

Reglamentàriament s'establiran les condicions en què es formalitzarà l'ajornament, que en qualsevol cas serà coherent amb els índexs vigents en el mercat hipotecari, com també el mode en què ha d'acreditar-se la insuficiència financera i patrimonial del propietari davant de l'ajuntament.

e) 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'execu-

de una memoria y una cuenta detallada y justificada que se someterá a previa audiencia de los afectados o se tramitarán junto al Proyecto de reparcelación. El trámite de audiencia puede sustituirse por las actuaciones previstas en el artículo 174.1.c), párrafo segundo.

b) Una vez aprobado el proyecto de reparcelación, las fincas resultantes sujetas al pago de cuotas de urbanización se afectarán a éste, como carga real a hacer constar en el Registro de la Propiedad, por el importe cautelar estipulado en la cuenta de liquidación provisional. El Urbanizador podrá solicitar, en cualquier momento posterior, que se practique nueva afección, en la cuantía que apruebe la administración actuante, hasta cubrir el importe total adeudado por cuenta de cada finca resultante. Se exceptúa la aplicación de la regla anterior respecto a los débitos que el adjudicatario de la finca de resultado tenga garantizados.

c) El impago de las cuotas dará lugar a la ejecución forzosa de su liquidación, a través de la administración actuante y en beneficio del Urbanizador, mediante apremio sobre la finca afectada. La demora en el pago devengará, a favor del Urbanizador, el interés legal del dinero. Incurrirá en mora la cuota impagada al mes de la notificación de la resolución que autorice el cobro inmediato. La Administración, recibida la notificación del Urbanizador del impago de la cuota, deberá iniciar el procedimiento de apremio en un plazo no superior a un mes, y tramitarlo en los plazos legales. El incumplimiento del plazo anterior dará lugar a responsabilidad patrimonial de la administración por los perjuicios causados al Urbanizador.

d) El Urbanizador podrá convenir con los propietarios obligados un aplazamiento en el pago de las cuotas de urbanización, sin que pueda postergarse al inicio de la edificación, salvo garantía, real o personal, de dicho pago.

Este aplazamiento potestativo del pago de las cuotas de urbanización será obligatorio cuando el propietario acredite fehacientemente insuficiencia financiera y patrimonial para afrontar el pago de las cuotas, y concurren una de estas circunstancias:

a) Cuando el Programa proponga como única modalidad de retribución al urbanizador el pago en metálico.

b) Cuando, estando prevista la posibilidad de pago en terrenos, estos estén ocupados por una edificación consolidada compatible con la nueva ordenación prevista y su propietario opte por la retribución en metálico.

A estos efectos la Proposición Jurídico Económica, deberá fijar las condiciones de financiación de las cuotas de urbanización, expresando el tipo de interés aplicable y la cantidad máxima a financiar para el conjunto del Programa que el urbanizador podría asumir de forma que no quedara comprometida la viabilidad económica del mismo. Cuando el Urbanizador no pueda asumir la cuantía resultante a financiar, por comprometer la viabilidad económica del Programa, la Administración correspondiente se subrogará en las condiciones del aplazamiento. El coste de esta financiación constituye carga de urbanización a sufragar por el beneficiario.

Reglamentariamente se establecerán las condiciones en que se formalizará el aplazamiento, que en cualquier caso será coherente con los índices vigentes en el mercado hipotecario, así como el modo en que debe acreditarse la insuficiencia financiera y patrimonial del propietario ante el Ayuntamiento.

e) El importe final de las cuotas devengadas por cuenta de cada parcela se determinará repartiendo entre todas las resultantes de la actuación, en directa proporción a su aprovechamiento objetivo, las cargas totales del Programa o Unidad de



ció, encara que excepcionalment podrà corregir-se aquest criteri de repartiment segons regles objectives i generals, estipulades en el programa o en aprovar-se el projecte d'urbanització, per a compensar avantatges diferencials o inconvenients que reporte per a parcel·les determinades la proximitat en la implantació de serveis concrets.

f) Les quotes d'urbanització regulades en aquest article podrà també imposar-les l'administració que execute qualsevol obra d'infraestructura que dote de la condició de solar parcel·les determinades d'acord amb el que disposa el capítol III del títol I d'aquesta llei. Si les obres així finançades donaren de profit per a una posterior actuació integrada, els propietaris que les hagueren sufragat tindran dret, al si d'aquesta a què se'ls compense pel valor actual d'aquestes. Igual 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 DESENVOLUPAMENT D'ACTUACIONS AÏLLADES

#### Article 179

*Règim d'edificació dels solars.*

1. Els solars podran ser edificats, pels particulars, quan s'hagen satisfet les càrregues i cànons d'urbanització que graven la seua propietat, sempre que hagen compensat els excedents d'aprofitament radicats en aquests, en els termes exigits pel pla.

2. Les parcel·les per a ser edificades requereixen la prèvia conversió en solar o que es garantisca suficientment la seua urbanització simultània a l'edificació per mitjà de:

a) Compromís de no utilitzar l'edificació fins a la conclusió de les obres d'urbanització i d'incloure aquesta 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 aquest compromís que haurà de fer-se constar en les escriptures de declaració d'obra en construcció o d'obra nova que s'atorguen o inscriuen; i

b) Consolidació de l'import íntegre del cost de les obres d'urbanització necessàries, en qualsevol de les formes admeses per la legislació de contractació pública. S'exceptua l'exigència d'una consolidació específica amb aquest propòsit, quan l'import íntegre d'aquest cost ja estiga garantit davant de l'administració per raó de l'execució d'un programa per al desenvolupament d'una actuació integrada.

#### Article 180

*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 aquest cas, el compromís d'edificació s'entendrà limitat al lot reservat al promotor adjudicatari.

2. A l'efecte d'elegir la modalitat reparcel·latria 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.

Ejecución, aunque excepcionalmente podrá corregirse este criterio de reparto según reglas objetivas y generales, estipuladas en el Programa o al aprobarse el Proyecto de Urbanización, para compensar ventajas diferenciales o inconvenientes que reporte para parcelas determinadas la proximidad en la implantación de servicios concretos.

f) Las cuotas de urbanización reguladas en el presente artículo podrá también imponerlas la Administración que execute cualquier obra de infraestructura que dote de la condición de solar a parcelas determinadas conforme a lo dispuesto en el Capítulo III del Título I de esta ley. Si las obras así financiadas dieran de provecho para una posterior Actuación integrada, los propietarios que las hubieran sufragado tendrán derecho, en el seno de ésta, a que se les compense por el valor actual de las mismas. Igual derecho tendrán los propietarios afectados por programaciones sucesivas de sus terrenos.

### CAPÍTULO III RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN DE LOS SOLARES Y DE EJECUCIÓN DE LOS PROGRAMAS PARA EL DESARROLLO DE ACTUACIONES AISLADAS

#### Artículo 179

*Régimen de edificación de los solares.*

1. Los solares podrán ser edificados, por los particulares, cuando se hayan satisfecho las cargas y cánones de urbanización que graven su propiedad, siempre que hayan compensado los excedentes de aprovechamiento radicados en ellos, en los términos exigidos por el Plan.

2. Las parcelas para ser edificadas requieren su previa conversión en solar o que se garantice suficientemente su urbanización simultánea a la edificación mediante:

a) Compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización y de incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble. La licencia urbanística que autorice la urbanización y la edificación simultáneas deberá recoger expresamente en su contenido ese compromiso que deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra en construcción o de obra nueva que se otorguen o inscriban; y

b) Afianzamiento del importe íntegro del coste de las obras de urbanización precisas, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratación pública. Se exceptúa la exigencia de un afianzamiento específico con este propósito, cuando el importe íntegro de dicho coste ya esté garantizado ante la Administración en virtud de la ejecución de un Programa para el Desarrollo de una Actuación Integrada.

#### Artículo 180

*Reparcelación en ejecución  
de Programas de Actuación Aislada.*

1. El Programa puede ejecutarse por reparcelación forzosa si, a resultas de la reestructuración de inmuebles y normalización de fincas que prevé, puede adjudicarse algún lote edificable independiente del que se reserve el promotor. En este caso, el compromiso de edificación se entenderá limitado al lote reservado al promotor adjudicatario.

2. A los efectos de elegir la modalidad reparcelatoria aplicable, se preferirá la reparcelación material —voluntaria o forzosa— sobre las restantes modalidades. La reparcelación económica será admisible para indemnizar a los titulares de derechos sin asignación en especie.

3. La 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 aquest cas, la legitimació per a atorgar aquesta escriptura pública correspondrà a l'urbanitzador.

#### Article 181

*Régim del sòl urbà en absència de programa.*

1. En sòl urbà, en tant no es desenvolupen 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 aquest 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'aquests 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 públic.

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 aquesta 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 desenvolupen programes, que el seu titular complisca les següents condicions:

a) Assumir, garantir i complir els compromisos previstos en l'article 179.2 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 perjudici del seu dret a servir-se d'aquesta 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 pretenguin edificar.

El ple compliment de totes les anteriors condicions pel propietari d'una parcel·la urbana o solar li reportarà la patrimonialització de l'aprofitament urbanístic i la consegüent obligació de materialitzar-lo amb subjecció a termini, que es determinarà expedit d'ofici la corresponent cèdula de garantia urbanística, llevat que el directe atorgament de la llicència d'obres faça innecessari açò últim.

#### CAPÍTOL IV TRANSFERÈNCIES I RESERVES D'APROFITAMENT

#### Article 182

*Transferències d'aprofitament.*

1. Els propietaris d'una finca poden transferir el seu corresponent aprofitament subjectiu a altres finques que tin-

3. La reparcelación horizontal consiste en la adjudicación, incluso forzosa, de departamentos de una obra nueva declarada en construcción a cambio de las primitivas propiedades, con rigurosa observancia de proporcionalidad y equidad en su valor. La parte alícuota de la obra adjudicada al promotor a cuenta de su aportación industrial debe quedar íntegramente garantizada mediante aval bancario, en beneficio de los propietarios retribuyentes, antes de la inscripción registral de la obra nueva en construcción. El proyecto de reparcelación horizontal se formalizará mediante escritura pública. En este caso, la legitimación para otorgar dicha escritura pública corresponderá al Urbanizador.

#### Artículo 181

*Régimen del suelo urbano en ausencia de Programa.*

1. En suelo urbano, en tanto no se desarrollen Programas, los propietarios podrán realizar, disfrutar y disponer del aprovechamiento subjetivo que, en cada momento, la ordenación urbanística otorgue a sus terrenos o solares. Para ello podrán poner en práctica alguna de las siguientes alternativas:

a) Materializar su aprovechamiento subjetivo sobre solar o parcela propios, si la calificación urbanística de éstos lo permite, mediante las actuaciones previstas en el apartado siguiente.

b) Transferir su aprovechamiento subjetivo, para su materialización en suelo apto para ello, cuando la ordenación urbanística afectara el terreno a destino dotacional público.

c) Efectuar una reserva del aprovechamiento, para su posterior transferencia, previa cesión gratuita del suelo de su propiedad a la Administración.

d) Solicitar, de ser imposible cualquiera de las anteriores alternativas, la expropiación del terreno a los cinco años de su calificación, si ésta conlleva el destino público.

2. El otorgamiento de licencia urbanística para la construcción de parcelas o solares en suelo urbano requiere, en tanto no se desarrollen Programas, que su titular cumpla las siguientes condiciones:

a) Asumir, garantizar y cumplir los compromisos previstos en el artículo 179.2.b).

b) Abonar, en su caso, el importe de los cánones de urbanización establecidos.

c) Transmitir a la Administración el suelo dotacional preciso para urbanizar dotando a su parcela de la condición de solar, sin perjuicio de su derecho a servirse de esa cesión para dar cumplimiento a lo dispuesto en el apartado siguiente o, alternativamente, a reservarse el aprovechamiento cedido.

d) Compensar los excedentes de aprovechamiento que se pretendan edificar.

El pleno cumplimiento de todas las anteriores condiciones por el propietario de una parcela urbana o solar le reportará la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico y la consegüent obligación de materializarlo con sujeción a plazo, que se determinará expidiendo de oficio la correspondiente Cédula de Garantía Urbanística, salvo que el directo otorgamiento de la licencia de obras haga innecesario esto último.

#### CAPÍTULO IV TRANSFERENCIAS Y RESERVAS DE APROVECHAMIENTO

#### Artículo 182

*Transferencias de aprovechamiento.*

1. Los propietarios de una finca pueden transferir su correspondiente aprovechamiento subjetivo a otras fincas que

guen excedents d'aprofitament. Aquests són compensats per raó d'aquella transferència, que legitimarà la posterior edificació d'aquests.

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.

Aquesta 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 aquest 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 desenvolupament del pla.

4. Si el terreny encara no haja sigut objecte de programació, la regla d'equivalència entre el que transfereix 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'aquest 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 183

#### *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.

Procedeix 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 aquest 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.

cuenten con excedentes de aprovechamiento. Estos son compensados en virtud de aquella transferencia, que legitimará la posterior edificación de los mismos.

2. La transferencia de aprovechamiento debe ser aprobada por el Ayuntamiento, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las fincas implicadas.

Dicha transferencia, así como la incorporación de terrenos al patrimonio municipal de suelo que conlleve, debe hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

3. La validez de toda transferencia exige la cesión gratuita al Municipio, libre de cargas y en pleno dominio, de la finca cuyo aprovechamiento subjetivo sea transferido y la paridad de valor entre dicho aprovechamiento subjetivo y el excedente de aprovechamiento que es objeto de compensación con la transferencia.

No obsta para la validez de la transferencia ni el destino urbanístico —público o privado— de la finca cedida, ni su clasificación, ni el hecho de que las fincas afectadas estén ubicadas en distintas áreas de reparto, pero el Ayuntamiento podrá denegar la aprobación de transferencias inadecuadas para el desarrollo del Plan.

4. Si el terreno aún no hubiera sido objeto de programación, la regla de equivalencia entre lo transferido y lo adquirido se verificará conforme a las reglas de valoración establecidas por la legislación estatal vigente en la materia.

5. Cuando en virtud de transferencia se ceda al Municipio un terreno ubicado en suelo urbanizable, el Ayuntamiento actuará como propietario de dicho terreno en la posterior gestión del suelo urbanizable afectado.

La adquisición mediante transferencias de excedentes de aprovechamiento ubicados en suelo urbanizable requiere que el Urbanizador suscriba la propuesta junto a los propietarios afectados.

### Artículo 183

#### *Reservas de aprovechamiento.*

1. Con motivo de la transmisión al dominio público de terrenos con destino dotacional se podrá hacer reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente a ellos, para su posterior transferencia. Según se trate de una transmisión a título oneroso o gratuito, la reserva la podrá hacer en su favor:

a) El propietario del terreno que lo ceda gratuitamente a la Administración competente.

Procede la reserva de aprovechamiento, con motivo de una cesión de terrenos, cuando no dé lugar, directa e inmediatamente, a la compensación de un excedente de aprovechamiento. No podrá, por tanto, reservarse el aprovechamiento para ulterior transferencia, quien efectúe la cesión como consecuencia de inmediata transferencia o de una reparcelación.

Si la reserva se origina por renuncia a percibir el justiprecio por el suelo, el expropiado podrá, no obstante, reclamar el que proceda a cuenta de las plantaciones o construcciones que ceda con el terreno.

b) La Administración o el Urbanizador, público o privado, que sufrague el precio del terreno dotacional, cuando éste se adquiriera para su destino público en virtud de una transmisión onerosa.

No ha lugar a la reserva de aprovechamiento si la adquisición onerosa del terreno dotacional público va acompañada, por expropiación conjunta tasada a un precio medio, con la de otros terrenos con excedentes de aprovechamiento equivalentes al terreno dotacional público.

2. La reserva 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 aquesta 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'aquest, l'urbanitzador que finance la diferència podrà reservar-se l'aprofitament constitutiu d'aquesta.

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 184

*Altres formes d'execució.*

1. El sòl destinat a dotacions públiques 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 aquesta, hagen de fer-se efectius aquests aprofitaments.

3. L'aplicació d'aquesta 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 cadascun d'aquests 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'aquests.

c) Superfície ocupada i aprofitaments urbanístics que els corresponguen.

d) Unitat d'execució on es faran efectius aquests aprofitaments.

C) S'entendran les actuacions amb el ministeri fiscal en el cas de propietaris desconeguts, no compareixents, inca-

2. La reserva de aprovechamiento debe ser aprobada por el Ayuntamiento o Administración expropiante y se hará constar en el Registro de la Propiedad junto a la transmisión de la que traiga su causa. La reserva se cancelará, de igual forma, cuando se transfiera su aprovechamiento. El Ayuntamiento no puede oponerse a esa transferencia si, en su día, aceptó la cesión que motivó la reserva. Podrá oponerse a ello el Urbanizador, cuando se pretendan adquirir así excedentes de aprovechamiento radicados en el ámbito de la Actuación Integrada.

3. Cuando el aprovechamiento subjetivo que, en conjunto, corresponda a los propietarios afectados por un Programa sea inferior al total aprovechamiento objetivo de éste, el Urbanizador que financie la diferencia podrá reservarse el aprovechamiento constitutivo de ella.

4. El titular de una reserva de aprovechamiento podrá solicitar su expropiación, cuando hayan transcurrido más de tres años desde que constituyó la reserva o el menor plazo que resulte de contar cinco años desde la calificación del terreno como suelo dotacional público.

## CAPÍTULO V EJECUCIÓN DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS

### Artículo 184

*Otras formas de ejecución.*

1. El suelo destinado a dotaciones públicas se podrá obtener, mediante expropiación u ocupación directa, en cualquier momento y clase de suelo sin perjuicio de las reservas de aprovechamiento a que ello dé lugar.

2. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos afectos por el planeamiento a dotaciones públicas, mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento real. La ocupación directa requerirá la previa determinación por la Administración actuante de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por el titular del terreno a ocupar y de la unidad de ejecución en la que, por exceder su aprovechamiento real del apropiable por el conjunto de propietarios inicialmente incluidos en la misma, hayan de hacerse efectivos tales aprovechamientos.

3. La aplicación de esta modalidad de obtención de terrenos dotacionales deberá ajustarse al procedimiento que se determine en la legislación urbanística, con respeto, en todo caso, de las siguientes reglas:

A) Se publicará la relación de terrenos y propietarios afectados, aprovechamiento urbanísticos correspondientes a cada uno de éstos y unidad o unidades de ejecución donde habrán de hacerse efectivos sus derechos, y se notificará a los propietarios afectados la ocupación prevista y las demás circunstancias concurrentes.

B) La ocupación sólo podrá llevarse a cabo transcurrido el plazo de un mes desde la notificación y, en tal momento, se levantará acta en la que se hará constar, al menos:

a) Lugar y fecha del otorgamiento y determinación de la Administración actuante.

b) Identificación de los titulares de los terrenos ocupados y situación registral de los mismos.

c) Superficie ocupada y aprovechamientos urbanísticos que les correspondan.

d) Unidad de Ejecución donde se harán efectivos dichos aprovechamientos.

C) Se entenderán las actuaciones con el Ministerio Fiscal en el caso de propietarios desconocidos, no compare-

pacitats 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'aquest 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 refereix 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 desenvoluparan les condicions i els requisits necessaris per a l'execució del planejament per mitjà d'expropiació o ocupació directa.

## CAPÍTOL VI ALTRES DISPOSICIONS D'APLICACIÓ A LES ACTUACIONS INTEGRADES I AÏLLADES

### Article 185

*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 aquesta 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 aquestes 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 aquest període, procedirà la devolució de les garanties prestades per l'urbanitzador.

3. Les despeses de conservació seran a càrrec de l'administració a partir que siguin rebudes les obres, llevat que aquesta reclame la reparació de vicis.

4. La recepció s'entén sense perjudici de les accions, fins i tot civils, que assistisquen a l'administració o als administrats, per danys derivats de vicis ocults.

### Article 186

*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 adjudicatariis de programes contribuïsquen a sufragar aquelles infraestructures.

2. El cànon s'establirà per a àmbits determinats, i es meritran en proporció a l'aprofitament de les parcel·les o solars o al seu valor urbanístic. La quantia es fixarà, per mitjà

cientes, incapacitados sin persona que les represente o cuando se trate de propiedad litigiosa.

D) El órgano actuante expedirá, a favor de cada uno de los propietarios de los terrenos ocupados, certificación de los extremos señalados en la regla B) anterior. Una copia de dicha certificación, acompañada del correspondiente plano, se remitirá al Registro de la Propiedad para inscribir la superficie ocupada a favor de la Administración en los términos establecidos reglamentariamente.

E) Simultáneamente a la inscripción a que se refiere el ordinal anterior, se abrirá folio registral independiente al aprovechamiento urbanístico correspondiente a la finca ocupada según la certificación, y a dicho folio se trasladarán las inscripciones de dominio y demás derechos reales vigentes sobre la finca con anterioridad a la ocupación.

4. Reglamentariamente se desarrollarán las condiciones y requisitos necesarios para la ejecución del planeamiento mediante expropiación u ocupación directa.

## CAPÍTULO VI OTRAS DISPOSICIONES DE APLICACIÓN A LAS ACTUACIONES INTEGRADAS Y AISLADAS

### Artículo 185

*Conservación de la urbanización.*

1. La conservación de las obras de urbanización es responsabilidad del Ayuntamiento desde su recepción, siendo antes del Urbanizador. Carecerá de validez todo pacto o disposición que pretenda trasladar esa competencia a personas privadas o asociaciones de propietarios sin colaboración y control público o sin condiciones o por tiempo indeterminado. Los administrados no podrán ser obligados por mandato de la Administración a integrarse en esas asociaciones.

2. Las obras de urbanización, realizadas por Urbanizador competente y ubicadas en dominio público, se entenderán recibidas a los tres meses de su ofrecimiento formal al Ayuntamiento sin respuesta administrativa expresa, o desde que queden abiertas al uso público. Desde el momento en que se entiendan recibidas quedarán en periodo de garantía durante doce meses, en los que el Urbanizador responderá de los defectos constructivos que se manifesten. Finalizado este periodo, procederá la devolución de las garantías prestadas por el Urbanizador.

3. Los gastos de conservación serán a cargo de la Administración a partir de que sean recibidas las obras, salvo que ésta reclame la reparación de vicis.

4. La recepción se entiende sin perjuicio de las acciones, incluso civiles, que asistan a la Administración o a los administrados, por daños derivados de vicis ocults.

### Artículo 186

*Canon de urbanización.*

1. Cuando razones técnicas especiales hagan imprescindible diferir o anticipar la implantación de infraestructuras complementarias respecto a la total urbanización de los solares, las Ordenanzas municipales podrán establecer un canon de urbanización para que los peticionarios de licencias o los propietarios de parcelas y adjudicatarios de Programas contribuyan a sufragar aquellas infraestructuras.

2. El canon se establecerá para ámbitos determinados, devengándose en proporción al aprovechamiento de las parcelas o solares o a su valor urbanístico. Su cuantía se fijará,

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 aquestes.

#### TÍTOL IV

##### ACTIVITAT ADMINISTRATIVA DE GARANTIA DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA

###### Article 187

*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 desenvolupen aquesta 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 188

*Actes subjectes a llicència.*

1. Estan subjectes a llicència urbanística, en els termes de la present llei i sense perjudici de les altres autoritzacions que siguin procedents d'acord amb la legislació urbanística i sectorial aplicable, tots els actes d'ús, transformació i edificació del sòl, subsòl i vol, i en particular els següents:

- a) Les obres de construcció, edificació i implantació d'instal·lacions de nova planta.
- b) Les obres d'ampliació de tota classe de construccions, edificis i instal·lacions existents.
- c) Les obres de modificació o reforma que afecten a l'estructura o a l'aspecte exterior i interior de les construccions, els edificis i les instal·lacions de totes classes, qualsevol que siga el seu ús.
- d) Les obres i els usos que hagen de realitzar-se amb caràcter provisional.
- e) La demolició de les construccions.
- f) La primera ocupació de les edificacions i les instal·lacions, concluda la seua construcció.
- 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 aquests.

mediante fórmula polinómica actualizable, en función de módulos de coste y unidades de obra a instalar o construir, según su repercusión unitaria sobre el aprovechamiento objetivo o su valor urbanístico.

3. Los ingresos se afectarán a la ejecución de cualesquiera obras de urbanización o la obtención del suelo preciso para ellas.

#### TÍTULO IV

##### ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA DE GARANTÍA DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

###### Artículo 187

*Actividad administrativa de garantía de la legalidad urbanística.*

1. La actividad administrativa de garantía de la legalidad urbanística comprende todas las actuaciones de las Administraciones Públicas con competencias en urbanismo, tendentes a verificar y exigir el cumplimiento de las normas urbanísticas y el planeamiento, así como a sancionar su incumplimiento.

2. Las Administraciones Públicas desarrollan esta actividad, mediante el sometimiento a la obtención de previa licencia, la compulsión a los administrados al cumplimiento de sus deberes, la imposición de las sanciones que, en su caso, procedan y la restauración del orden urbanístico infringido por actos efectuados en contra de lo establecido en la ordenación urbanística vigente.

#### CAPÍTULO I

##### ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA DE CONTROL DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

###### *Sección 1ª* Licencias

###### Artículo 188

*Actos sujetos a licencia.*

1. Están sujetos a licencia urbanística, en los términos de la presente Ley y sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación urbanística y sectorial aplicable, todos los actos de uso, transformación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo, y en particular los siguientes:

- a) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta.
- b) Las obras de ampliación de toda clase de construcciones, edificios e instalaciones existentes.
- c) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior e interior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases, cualquiera que sea su uso.
- d) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
- e) La demolición de las construcciones.
- f) La primera ocupación de las edificaciones y las instalaciones, concluida su construcción.
- g) Los actos de división de terrenos o de parcelación de fincas, salvo en los supuestos legales de innecesariada de licencia.
- h) La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones, así como el uso del vuelo sobre los mismos.

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 sota 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.

ñ) 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'aquest 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 aquesta llei, es realitzaren per particulars en terrenys de domini públic, s'exigirà també llicència, sense perjudici 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 obtenir llicència i a l'òrgan competent atorgar-la.

5. Es poden atorgar llicències per a usos o obres provisionals no previstos en el pla sempre que no dificulten la seua execució ni la desincentiven. L'atorgament requerirà l'informe favorable previ de la conselleria competent en urbanisme en municipis de població inferior a 25.000 habitants.

La provisionalitat de l'obra o ús ha de deduir-se de les pròpies característiques de la construcció o de circumstàn-

i) Los actos de intervención sobre edificios o elementos protegidos o catalogados, cualquiera que sea el alcance de la obra.

j) Los desmontes, las explanaciones, los abancalamientos y aquellos movimientos de tierra que excedan lo imprescindible para la práctica ordinaria de labores agrícolas.

k) La extracción de áridos y la explotación de canteras, en los términos dispuestos por el párrafo 4 siguiente.

l) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural, salvo el acopio de materiales necesarios para la realización de obras ya autorizadas por otra licencia.

m) El levantamiento de muros de fábrica y el vallado en los casos y bajo las condiciones estéticas que exijan las ordenanzas de los planes reguladoras de su armonía con el entorno.

n) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.

ñ) La ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.

o) La instalación de invernaderos.

p) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.

q) La ejecución de obras e instalaciones que afecten al subsuelo.

r) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas o dispositivos de comunicación de cualquier clase.

s) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.

t) Las talas y abatimiento de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, a excepción de las autorizadas en suelo no urbanizable por los órganos competentes en materia agraria o forestal.

u) La ejecución de obras de urbanización, salvo lo dispuesto en el número 3 del presente artículo.

v) Todas las demás actuaciones en que lo exija el planeamiento o las ordenanzas municipales.

2. No están sujetos a licencia urbanística los actos enunciados en el número 1 de este artículo cuando hayan sido previamente autorizados como consecuencia de la aprobación de un proyecto de urbanización o de obra pública de iguales efectos según la legislación urbanística, ni las parcelaciones o la división de fincas incluidas en un proyecto de reparcelación.

3. Las obras e instalaciones propias de las actividades extractivas deberán contar con la autorización exigible de acuerdo con la legislación minera y estarán, además, sujetas a licencia municipal de actividad con observancia de las prescripciones que les sean aplicables conforme a la normativa medioambiental, territorial y urbanística.

4. Cuando los actos de edificación y uso del suelo, y aquellos otros previstos en esta Ley, se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público. La falta de autorización o concesión impedirá al solicitante obtener licencia y al órgano competente otorgarla.

5. Se pueden otorgar licencias para usos u obras provisionales no previstos en el Plan siempre que no dificulten su ejecución ni la desincentiven. El otorgamiento requerirá previo informe favorable de la conselleria competente en urbanismo en Municipios de población inferior a 25.000 habitantes.

La provisionalidad de la obra o uso debe deducirse de las propias características de la construcción o de circuns-

cies objectives, com la viabilitat econòmica de la seua implantació provisional o l'escàs impacte social de la seua futura eradicació. L'autorització s'atorgarà subjecta al compromís de demolir o eradicar l'actuació quan vença el termini o es complisca la condició que s'establisca en autoritzar-la, amb renúncia a tota indemnització, que haurà de fer-se constar en el Registre de la Propietat abans d'iniciar l'obra o utilitzar la instal·lació.

#### **Article 189**

*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 quals se sol·licita, en les condicions establides en aquesta llei i en el planejament segons especifique la mateixa llicència.

2. La intervenció municipal prèvia a la concessió de la preceptiva llicència se circumscriu estrictament a la comprovació de la integritat formal i la suficiència legal de la memòria o projecte tècnic d'acord amb el qual hagen de ser executades les obres, com també de l'habilitació legal de l'autor o autors d'aquest projecte i de la conformitat o no d'allò que s'ha projectat a l'ordenació urbanística vigent de pertinent aplicació.

#### **Article 190**

*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 perjudici del de tercers.

2. La legislació i el planejament urbanístic aplicables a les llicències seran els del moment de la seua concessió, llevat que aquesta es produís fora del termini legalment establert, en aquest 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 perjudici 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'aquests.

#### **Article 191**

*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 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 serveis municipals.

3. Quan en el procediment de concessió de llicència calga sol·licitar informes de diferents departaments de l'ajun-

tancies objectives, como la viabilidad económica de su implantación provisional o el escaso impacto social de su futura erradicación. La autorización se otorgará sujeta al compromiso de demoler o erradicar la actuación cuando venza el plazo o se cumpla la condición que se establezca al autorizarla, con renuncia a toda indemnización, que deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad antes de iniciar la obra o utilizar la instalación.

#### **Artículo 189**

*Contenido y alcance de la intervención municipal.*

1. Las licencias urbanísticas autorizarán el ejercicio del derecho a edificar o realizar las actuaciones urbanísticas para las que se solicita, en las condiciones establecidas en esta Ley y en el planeamiento según especifique la propia licencia.

2. La intervención municipal previa a la concesión de la preceptiva licencia se circunscribe estrictamente a la comprobación de la integridad formal y la suficiencia legal de la memoria o proyecto técnico con arreglo al cual deban ser ejecutadas las obras, así como de la habilitación legal del autor o autores de dicho proyecto y de la conformidad o no de lo proyectado a la ordenación urbanística vigente de pertinente aplicación.

#### **Artículo 190**

*Condiciones de otorgamiento de las licencias.*

1. Las licencias se otorgarán o denegarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y del planeamiento, dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros.

2. La legislación y el planeamiento urbanístico aplicables a las licencias serán los del momento de su concesión, salvo que ésta se produzca fuera del plazo legalmente establecido, en cuyo caso, serán de aplicación los vigentes al tiempo de la solicitud.

Cuando las licencias urbanísticas resulten sobrevenida-mente disconformes con el planeamiento, podrán ser revocadas, si la conservación total o parcial del acto administrativo no fuera posible, con reconocimiento a su titular de la indemnización que corresponda por aplicación de la legislación estatal.

3. La denegación de las licencias urbanísticas deberá ser motivada. Sin perjuicio del carácter reglado de las licencias urbanísticas, las Entidades Locales denegarán, en ejercicio de su potestad de defensa y recuperación de los bienes de dominio público, las licencias cuyo otorgamiento permita la ocupación ilegal de los mismos.

#### **Artículo 191**

*Competencia y procedimiento.*

1. La competencia y el procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustarán a la legislación sectorial que en cada caso las regula, a la de Régimen Local y la del Procedimiento Administrativo Común.

2. El expediente para otorgar la licencia urbanística debe incorporar los informes de carácter técnico y jurídico sobre la conformidad del acto o uso pretendidos con la ordenación urbanística aplicable, emitidos por los correspondientes servicios municipales.

3. Cuando en el procedimiento de concesión de licencia sea necesario solicitar informes de distintos departamentos



tament i d'altres administracions públiques, aquests 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 en la documentació aportada, l'administració observara l'existència de diverses deficiències, haurà de requerir en un acte únic l'interessat per a l'esmena d'aquestes, quedant en aquest cas, suspès el transcurs dels terminis per a l'atorgament de llicència.

### Article 192

#### *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, 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'aquest en aspectes menors i complementaris pendents d'autorització administrativa.

### Article 193

#### *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 exigisquen 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.

del Ayuntamiento y de otras Administraciones Públicas, éstos se solicitarán simultáneamente en un solo acto y por una sola vez. Su emisión estará sujeta a la legislación sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

4. El procedimiento para la concesión de licencia sólo se entenderá iniciado cuando la petición vaya acompañada de proyecto técnico y de los demás documentos indispensables para dotar de contenido la resolución. Si en la documentación aportada, la Administración observase la existencia de diversas deficiencias, deberá requerir en un acto único al interesado para la subsanación de las mismas, quedando en este caso, suspendido el transcurso de los plazos para el otorgamiento de licencia.

### Artículo 192

#### *Plazos para el otorgamiento de licencias.*

1. Las licencias urbanísticas se resolverán en los plazos siguientes:

a) Las de mera reforma que no suponga alteración estructural del edificio, ni afecten a elementos catalogados o en trámite de catalogación, así como las de primera ocupación o, en su caso, habitabilidad de las construcciones en el plazo de un mes.

b) Las licencias que comporten obras mayores de nueva construcción o reforma estructural de entidad equivalente a una nueva construcción o las de derribo, respecto a edificios no catalogados, habrán de otorgarse o denegarse en el plazo de dos meses.

c) Las de intervención —que serán cualesquiera que afecten a edificio catalogado o en trámite de catalogación—, en el de tres meses.

2. Las licencias para cualquier tipo de obras que, por disposición legal o reglamentaria, hayan de otorgarse junto a la correspondiente licencia de actividad, se someterán, con preferencia respecto a las reglas anteriores, al régimen procedimental específico de la licencia de actividad.

3. Los Ayuntamientos podrán otorgar licencias parciales que autoricen la realización de fases concretas del proyecto, a reserva de la subsanación o suplemento de éste en aspectos menores y complementarios pendientes de autorización administrativa.

### Artículo 193

#### *Silencio administrativo.*

1. El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa supondrá la concesión de la licencia por silencio administrativo, y habilitará al peticionario para la iniciación de las obras o la realización de las actuaciones correspondientes, que deberán ajustarse a la ordenación urbanística y cumplir los demás deberes y condiciones que la ley y los Planes exijan para su realización.

2. Se exceptúan de lo dispuesto en el número anterior, las licencias de intervención en edificios catalogados, o en trámite de catalogación.

3. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo, facultades en contra de las leyes, de los Planes, Proyectos, Programas u Ordenanzas o, en general, en términos contrarios, opuestos o disconformes con las previsions de la ordenación urbanística.

4. Serán nulas de pleno derecho las licencias obtenidas por acto expreso o presunto que contravengan de modo grave y manifiesto la legislación o el planeamiento urbanístico.

**Article 194**

*Actes promoguts per administracions públiques.*

1. Els actes especificats en l'article 188.1 i promoguts per l'Administració de l'Estat o la Generalitat o per les seues entitats de dret públic, han d'estar subjectes a llicència municipal, amb les excepcions previstes per la legislació sectorial.

2. No estaran subjectes a llicència les obres públiques supramunicipals d'infraestructura territorial o d'especial interès públic, havent d'assegurar la seua correcta integració en l'ordenació urbanística conforme al procediment previst en l'article 98 de la present llei.

3. Quan siguem 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 195**

*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 196**

*Obligacions de les empreses subministradores de serveis.*

1. Per a la contractació dels seus serveis, 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 serveis 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 aquest sentit de l'Administració a les empreses subministradores.

4. Les companyies de subministraments i serveis que incumplisquen les obligacions descrites incorreran en infracció urbanística greu.

**Artículo 194**

*Actos promovidos por Administraciones Públicas.*

1. Los actos especificados en el artículo 188.1 y promovidos por la Administración del Estado o la Generalitat o por sus entidades de Derecho público, deben estar sujetos a licencia municipal, con las excepciones previstas por la legislación sectorial.

2. No estarán sujetas a licencia las obras públicas supramunicipales de infraestructura territorial o de especial interés público, debiendo asegurar su correcta integración en la ordenación urbanística conforme al procedimiento previsto en el artículo 98 de la presente Ley.

3. Cuando sean promovidos por los Ayuntamientos en su propio término municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística, sin perjuicio de lo previsto en la legislación de régimen local.

**Artículo 195**

*Caducidad de las licencias.*

1. Todas las licencias se otorgarán por plazo determinado tanto para iniciar, como para terminar las obras, salvo las referidas a los usos, que tendrán vigencia indefinida sin perjuicio de la obligación legal de adaptación a las normas que en cada momento los regulen.

2. Los Ayuntamientos podrán conceder prórrogas de los plazos de las licencias por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de su otorgamiento.

3. El órgano competente para conceder la licencia declarará, de oficio o a instancia de parte, la caducidad de las licencias, previa audiencia al interesado, una vez transcurridos los plazos correspondientes.

4. La declaración de caducidad extinguirá la licencia, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras si no se solicita y obtiene una nueva ajustada a la ordenación urbanística en vigor. Si la obra o instalación quedase inacabada o paralizada durante tiempo superior a un año desde la declaración de caducidad procederá la sujeción del inmueble al régimen de edificación forzosa.

**Artículo 196**

*Obligaciones de las empresas suministradoras de servicios.*

1. Para la contratación de sus servicios, las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y telecomunicaciones exigirán al titular de la obra o actividad, la acreditación de la obtención de la correspondiente licencia municipal.

2. Las órdenes de suspensión, paralización o demolición de cualesquiera obras, usos o edificaciones serán notificadas a las compañías que suministren o presten los servicios especificados en el número anterior, a fin de que procedan en el plazo de diez días a la suspensión de los correspondientes suministros.

3. La suspensión de los suministros sólo podrá levantarse una vez que se haya procedido a la legalización de las obras, usos o edificaciones respectivas, mediante notificación expresa en tal sentido de la Administración a las empresas suministradoras.

4. Las compañías de suministros y servicios que incumplan las obligaciones descritas incurrirán en infracción urbanística grave.

*Secció 2a*  
Cèdula de garantia urbanística

**Article 197***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'aquesta, 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 aquesta 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'aquesta 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 198***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 parcel·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.

*Sección 2ª*  
Cédula de Garantía Urbanística

**Artículo 197***Cédula de Garantía Urbanística.*

1. Los Ayuntamientos habrán de expedir, a petición de los interesados y en el plazo de un mes, Cédula de Garantía Urbanística para las parcelas susceptibles de edificación mediante actuación aislada. La Cédula expresará la calificación urbanística y su plazo máximo de vigencia será de un año, dentro del cual deberá solicitar la pertinente licencia.

2. El propietario del solar o parcela respecto a la que se haya expedido válidamente la Cédula, por primera vez, tendrá derecho a que, durante la vigencia de ésta, si no se mantienen las condiciones urbanísticas en ella expresadas, los Municipios responsables reparen los perjuicios patrimoniales causados por los cambios de ordenación sobrevenidos, siempre que el interesado no tuviese pendiente el cumplimiento de deberes de cesión, equidistribución o urbanización y así constase en dicha Cédula.

3. El otorgamiento de Cédulas de Garantía Urbanística quedará en suspenso con motivo de la suspensión del otorgamiento de licencias previsto en el artículo 101 de la presente Ley.

4. Con independencia de lo regulado en los números anteriores los Ayuntamientos tienen la obligación de informar por escrito a cualquier solicitante respecto a la clasificación, calificación y programación urbanística de los terrenos, en el plazo de un mes.

*Sección 3ª*  
Parcelaciones

**Artículo 198***Licencias de parcelación*

1. Toda parcelación o división de terrenos, quedará sujeta a licencia municipal, salvo que el Ayuntamiento certifique o declare su innecesariiedad.

2. La licencia de parcelación es innecesaria cuando:

a) La división o segregación sea consecuencia de una parcelación o de una cesión —ya sea forzosa o voluntaria, gratuita u onerosa— a la Administración, para que destine el terreno resultante de la división al uso o servicio público al que se encuentre afecto.

b) El correspondiente acto de disposición no aumente el número de fincas originariamente existentes y cumpla las normas sobre su indivisibilidad establecidas por razones urbanísticas.

c) La división o segregación haya sido autorizada expresamente por el municipio con motivo del otorgamiento de otra licencia urbanística.

3. De conformidad con lo dispuesto por la legislación estatal, los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración administrativa de su innecesariiedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento. Asimismo, los Notarios y Registradores de la Propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, cuando así les conste.

4. Será innecesaria la acreditación de licencia de parcelación o de división de terrenos cuando medie:

a) Testimonio del certificado municipal correspondiente.

b) 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 199

*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 siguin iguals o menors a les determinades com a mínimes en el planejament, excepte si els lots resultants s'adquireixen simultàniament pels propietaris de terrenys confrontants, a fi de programar-los.

c) Les parcel·les les dimensions de les quals siguin menors que el doble de la superfície determinada com a mínima en el planejament, llevat que l'excés sobre aquest mínim pugui segregarse amb el fi indicat en l'apartat anterior.

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 200

*Atorgament de la llicència.*

Les llicències de parcel·lació o el certificat de la seua innecessarietat s'atorgaran en el termini d'un mes, i serà aplicable el que preveu la secció primera del present capítol.

#### *Secció 4a*

Deure edificar i rehabilitar

#### Article 201

*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'aquest. 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. Aquest 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

b) Acreditación de que se solicitó la licencia o dicho certificado, con la antelación necesaria respecto al momento de otorgar la división, sin haber obtenido resolución administrativa expresa dentro de los plazos legales y efectuando declaración responsable de esto último

c) Justificación rigurosa del cumplimiento de las condiciones expresadas en el número 2.b anterior al autorizar o inscribir el otorgamiento de la segregación.

#### Artículo 199

*Indivisibilidad de terrenos  
en las distintas clases de suelo.*

Son indivisibles:

a) Las parcelas determinadas como mínimas en el correspondiente planeamiento, a fin de constituir fincas independientes.

b) Las parcelas cuyas dimensiones mínimas sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de programarlos.

c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el planeamiento, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.

d) Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible, cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie de suelo o, en el supuesto de que se edificare la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

e) Las parcelas en suelo no urbanizable, y en suelo urbanizable sin programación, salvo que cumplan con los requisitos establecidos en su legislación reguladora.

#### Artículo 200

*Otorgamiento de la licencia.*

Las licencias de parcelación o el certificado de su innecesariiedad se otorgarán en el plazo de un mes, siendo aplicable lo previsto en la sección primera del presente capítulo.

#### *Sección 4ª*

Deber de edificar y rehabilitar

#### Artículo 201

*Deber urbanístico de edificar o rehabilitar y obligación de hacerlo dentro de plazos determinados.*

1. El propietario de un terreno tiene el deber de destinarlo al uso y aprovechamiento previsto por el Plan colaborando, con prontitud y diligencia, a la ejecución de éste. Si el terreno de su propiedad fuera una parcela en suelo urbano o un solar, deberá solicitar la preceptiva licencia para construir, según el Plan, compensando, en todo caso, el excedente de aprovechamiento que presente el terreno, efectuando las cesiones y realizando las obras de urbanización que, en cada caso, correspondan. Este deber de edificación será exigible una vez transcurridos los plazos fijados por el Programa o, en su defecto, cuando haya transcurrido un año desde que fuera posible solicitar la licencia.

2. Una vez otorgada la licencia, se deberá iniciar, concluir y no interrumpir la construcción dentro de los plazos

en ella determinats. En defecte d'aquests 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 aquests terminis que no podran excedir, en total, de sis mesos. La caducitat de la llicència es declararà prèvia audiència de l'interessat.

#### **Article 202**

*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 transcurs dels terminis previstos en l'article anterior, podrà 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'aquestes activitats.

L'ordre haurà d'advertir que si el propietari afectat no sol·licita llicència i compensa els excedents d'aprofitament de la seua parcel·la en el termini d'un any, la parcel·la quedarà en règim d'edificació o rehabilitació forçosa.

2. L'ordre d'execució de l'edificació o rehabilitació tindrà l'efecte de cèdula de garantia urbanística i, amb aquest 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 aquest. Si l'interessat compleix allò que s'ha ordenat s'ordenarà cancel·lar l'anotació corresponent.

#### *Secció 5a*

Deure de conservació d'immobles i ruïna

#### **Article 203**

*Deure de conservació i rehabilitació.*

Els propietaris de terrenys, construccions i edificis hauran de mantenir 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 aquestes.

#### **Article 204**

*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. Aquest 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'aquestes. Així mateix, deixarà constància del grau de realització de les recomanacions expressades amb motiu de l'anterior inspecció periòdica. L'eficàcia del certificat

en ella determinados. En defecto de tales plazos se entenderá que el interesado dispone de un plazo de seis meses para iniciar las obras y veinticuatro para terminarlas, admitiéndose interrupciones en dichos plazos que no podrán exceder, en total, de seis meses. La caducidad de la licencia se declarará previa audiencia del interesado.

#### **Artículo 202**

*Orden individualizada de ejecución de la edificación.*

1. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, y una vez sea exigible el deber de edificar por transcurso de los plazos previstos en el artículo anterior, podrá dictar órdenes individualizadas de ejecución de la edificación o rehabilitación, previa audiencia de los interesados, siguiendo criterios expresos y objetivos de prioridad en el fomento de dichas actividades.

La orden advertirá de que si el propietario afectado no solicita licencia y compensa los excedentes de aprovechamiento de su parcela en el plazo de un año, la parcela quedará en Régimen de Edificación o Rehabilitación Forzosa.

2. La orden de ejecución de la edificación o rehabilitación surtirá los efectos de Cédula de Garantía Urbanística y, a tal fin, expresará las condiciones urbanísticas de la parcela que ordene edificar. Asimismo, la orden, una vez notificada al interesado, se comunicará al Registro de la Propiedad para constancia en el mismo. Si el interesado cumple lo ordenado se ordenará cancelar la anotación correspondiente.

#### *Sección 5ª*

Deber de conservación de inmuebles y ruina

#### **Artículo 203**

*Deber de conservación y rehabilitación.*

Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que permitirían obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio. Será exigible este deber aun cuando no hubiere normas específicamente aplicables sobre protección del medio ambiente, patrimonios arquitectónicos y arqueológicos o sobre rehabilitación urbana. Si las hubiere, se cumplirá con total respeto a las mismas.

#### **Artículo 204**

*Inspección periódica de construcciones.*

1. Los propietarios de toda edificación catalogada o de antigüedad superior a 50 años deberán promover, al menos cada cinco años, una inspección, a cargo de facultativo competente, para supervisar su estado de conservación.

2. Dicho facultativo consignará los resultados de su inspección expidiendo un certificado que describa los desperfectos apreciados en el inmueble, sus posibles causas y las medidas prioritarias recomendables para asegurar su estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para mantener o rehabilitar sus dependencias en condiciones de habitabilidad o uso efectivo según el destino propio de ellas. Asimismo dejará constancia del grado de realización de las recomendaciones expresadas con motivo de la anterior inspección periódica. La eficacia del certificado

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 descobrís que aquestes no s'han efectuat, podrà realitzar-les d'ofici a costa dels obligats.

#### **Article 205**

*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 aquestes 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 imposi al propietari l'execució d'obres de conservació o rehabilitació que excedeixen aquest límit, l'obligat podrà exigir a aquella que sufrague, pel que fa a l'excés, el cost parcial de l'obra, constitutiu d'aquest.

3. S'entendrà que les obres indicades en el paràgraf anterior excedeixen del límit del deure normal de conservació quan el seu cost supere la meitat 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, aquest límit es xifrarà, en tot cas, en la meitat 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 206**

*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 meitat del preu d'expropiació o venda. Si aquesta ho és per preu inferior al doble de la bestreta, l'Administració podrà exercir el dret de tempteig en els termes que legalment s'establisquen.

4. Els ajuntaments han de bonificar, en la mesura més àmplia possible, les llicències d'obres que tinguin 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 catalo-

exige remitir copia de él al Ayuntamiento y al Colegio Profesional correspondiente.

3. El Ayuntamiento podrá exigir de los propietarios la exhibición de los certificados actualizados de inspección periódica de construcciones y, si descubriera que éstas no se han efectuado, podrá realizarlas de oficio a costa de los obligados.

#### **Artículo 205**

*Límite del deber de conservación y rehabilitación.*

1. Los propietarios de edificios están obligados a sufragar o soportar el coste de las obras de conservación y rehabilitación que dichas construcciones precisen para cumplir lo dispuesto en los artículos anteriores, hasta el importe determinado por el límite del deber normal de conservación.

2. Cuando una Administración ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan dicho límite, el obligado podrá exigir a aquélla que sufrague, en lo que respecta al exceso, el coste parcial de la obra, constitutivo del mismo.

3. Se entenderá que las obras mencionadas en el párrafo anterior exceden del límite del deber normal de conservación cuando su coste supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la preexistente, realizada con las condiciones imprescindibles para autorizar su ocupación. Si no se trata de un edificio sino de otra clase de construcción, dicho límite se cifrará, en todo caso, en la mitad del coste de erigir o implantar una nueva construcción de iguales dimensiones, en condiciones de uso efectivo para el destino que le sea propio.

#### **Artículo 206**

*Ayudas públicas para la conservación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico.*

1. Procederá el otorgamiento de ayudas para financiar la conservación o rehabilitación de construcciones por las razones reguladas en el artículo anterior o para obras que potencien la utilidad social de las construcciones y que se financien ponderando la situación socioeconómica del destinatario de la subvención, conforme a lo que reglamentariamente se establezca.

2. La Administración podrá convenir con el interesado fórmulas de explotación conjunta del inmueble, siempre que permitan una adecuada participación pública en los beneficios generados por la prolongación de la vida útil de la construcción. Se pueden otorgar ayudas a fondo perdido como incentivo de inversiones privadas proporcionadas a la subvención en los términos que reglamentariamente se determinen.

3. Si el propietario tuviera derecho a la ayuda —en aplicación del artículo anterior— y no alcanzara un acuerdo con la Administración, aquélla se otorgará como anticipo reintegrable, en dinero constante, en caso de venta o expropiación, debiéndose dejar constancia de ello en el Registro de la Propiedad. El reintegro no superará la mitad del precio de expropiación o venta. Si ésta lo es por precio inferior al doble del anticipo, la Administración podrá ejercer el derecho de tanteo en los términos que legalmente se establezcan.

4. Los Ayuntamientos deben bonificar, en la medida más amplia posible, las licencias de obras que tengan por objeto la reparación o rehabilitación de edificaciones deterioradas.

5. Las políticas de ayuda económica que instrumente la Generalitat para rehabilitar y conservar el patrimonio arquitectónico darán prioridad a los inmuebles y conjuntos cata-

gats i ponderaran la coresponsabilitat financera que, en aquestes actuacions, assumisquen els ens locals d'acord amb les seues possibilitats.

#### **Article 207**

##### *Situació legal de ruïna.*

1. Escau 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 205.

2. Procedirà, així mateix, la declaració de ruïna, quan el propietari acredite haver complert puntualment el que disposa l'article 203, realitzant diligentment les obres recomanades, almenys, en els dos últims certificats d'inspecció periòdica i el cost d'aquestes, unit al de què estiguen pendents de realitzar, amb els fins abans expressats, supere el límit enunciat en el paràgraf anterior, apreciand-se una tendència constant i progressiva en el temps a l'augment de les inversions necessàries per a la conservació de l'edifici.

3. Correspondrà als ajuntaments declarar la situació legal de ruïna, incoant el procediment d'ofici o com a conseqüència de denúncia formulada per qualsevol interessat. En les actuacions se citarà als ocupants legítims de la construcció i als titulars de drets sobre aquesta 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 al·legacions 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-lo o demolir-lo, a la seua elecció.

6. Si la situació legal de ruïna es declara respecte a un edifici catalogat o objecte del procediment de catalogació, el propietari haurà d'adoptar les mesures urgents i imprescindibles per a mantenir-lo 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 208**

##### *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.

logados y ponderarán la coresponsabilidad financiera que, en dichas actuaciones, asuman los entes locales con arreglo a sus posibilidades.

#### **Artículo 207**

##### *Situación legal de ruina.*

1. Procede declarar la situación legal de ruina cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales a un edificio o construcción, manifiestamente deteriorada, o para restaurar en ella las condiciones mínimas que permitan su uso efectivo, supere el límite del deber normal de conservación calculado conforme al artículo 205.

2. Procederá, asimismo, la declaración de ruina, cuando el propietario acredite haber cumplido puntualmente lo dispuesto en el artículo 203, realizando diligentemente las obras recomendadas, al menos, en los dos últimos certificados de inspección periódica y el coste de éstas, unido al de las que estén pendientes de realizar, con los fines antes expresados, supere el límite enunciado en el párrafo anterior, apreciándose una tendencia constante y progresiva en el tiempo al aumento de las inversiones necesarias para la conservación del edificio.

3. Corresponderá a los Ayuntamientos declarar la situación legal de ruina, incoando el procedimiento de oficio o como consecuencia de denuncia formulada por cualquier interesado. En las actuaciones se citará a los ocupantes legítimos de la construcción y a los titulares de derechos sobre ella que consten en los registros públicos, así como a los órganos competentes cuando resulte afectado el patrimonio histórico.

4. La declaración de la situación legal de ruina debe disponer las medidas necesarias para evitar eventuales daños físicos y, además, proponer la declaración de incumplimiento por el dueño de su deber urbanístico de conservación o manifestar, razonadamente, la improcedencia de esto último.

La propuesta de declarar el incumplimiento del deber de conservación, formulada junto a la declaración de ruina legal, no será definitiva ni surtirá efecto sin previa audiencia de los interesados y resolución del Alcalde dictada a la vista de las alegaciones presentadas.

No procede declarar el incumplimiento del deber de conservación si la ruina legal es causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, ni cuando el dueño trate de evitarla con adecuado mantenimiento y cuidadoso uso del inmueble, reparando sus desperfectos con razonable diligencia.

5. La declaración de ruina legal respecto a un edificio no catalogado, ni objeto de un procedimiento de catalogación, determina para su dueño la obligación de rehabilitarlo o demolerlo, a su elección.

6. Si la situación legal de ruina se declara respecto a un edificio catalogado u objeto del procedimiento de catalogación, el propietario deberá adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad. La Administración podrá concertar con el propietario su rehabilitación. En defecto de acuerdo, puede ordenarle que la efectúe otorgándole la correspondiente ayuda u ordenar la inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

#### **Artículo 208**

##### *Intervención en edificios catalogados.*

1. En los edificios catalogados sólo podrán realizarse las obras expresamente autorizadas por licencia de intervención o dispuestas por orden de ejecución municipal de obras de intervención.

2. Les llicències d'intervenció hauran de preveure conjuntament totes les actuacions que hagen de realitzar-se en l'immoble i el resultat final d'aquestes. Aquestes actuacions només excepcionalment, quan siga impossible la conservació del que construeix o quan la catalogació no obedeixca al seu valor intrínsec sinó a la mera importància ambiental, podran preveure la substitució de l'edificació, a ser possible parcial, sota condicions especials. Les obres d'intervenció s'hauran d'ajustar a les prescripcions del catàleg i del planejament, però la seua autorització podrà concretar altres condicions addicionals, salvaguardant els valors protegits.

La llicència d'intervenció controla l'oportunitat tècnica de les obres per a la millor preservació de les característiques culturals el reconeixement col·lectiu de les quals s'expressa en la catalogació. El seu atorgament s'efectuarà per resolució degudament motivada.

3. Només podrà atorgar-se llicència de demolició per a edificis no catalogats i que no siguen objecte d'un procediment tendent a la seua catalogació.

4. En l'aplicació d'allò anteriorment disposat es facilitarà l'exercici de les seues atribucions als òrgans competents per a la tutela del patrimoni històric, quan la intervenció afecte a béns declarats d'interés cultural o subjectes a procediment perquè siguen declarats o inventariats com a tals. En cap cas, l'aplicació d'aquesta llei permetrà exceptuar la plena subjecció d'aquests béns a la seua normativa reguladora específica.

#### Article 209

*Ordres d'execució d'obres de conservació i d'obres d'intervenció.*

1. Els ajuntaments han de dictar ordres 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 aquestes ordres respecte d'edificis catalogats. Les ordres d'execució poden comminar, així mateix, a la neteja, el tancament, la retirada de cartells o altres elements impropis de l'immoble.

2. Dins del termini assenyalat en l'ordre d'execució el propietari afectat ha de sol·licitar les ajudes econòmiques a què justifique tenir 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'ordre faculta l'Administració per a adoptar una d'aquestes 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'ordre incomplida, i s'imposaran amb independència de les sancions que corresponga per la infracció o les infraccions comeses.

#### Article 210

*Amenaza de ruina inminente.*

1. Quan l'amenaça d'una ruina inminent pose en perill la seguretat pública o la integritat del patrimoni arquitectònic catalogat, l'ajuntament podrà acordar la fitació, l'apuntala-

2. Las licencias de intervención contemplarán conjuntamente todas las actuaciones que hayan de realizarse en el inmueble y el resultado final de las mismas. Dichas actuaciones sólo excepcionalmente, cuando sea imposible la conservación de lo construido o cuando la catalogación no obedezca a su valor intrínseco sino a su mera importancia ambiental, podrán contemplar la sustitución de la edificación, a ser posible parcial, bajo condiciones especiales. Las obras de intervención se ajustarán a las prescripciones del Catálogo y del planeamiento, pero su autorización podrá concretar otras condiciones adicionales, salvaguardando los valores protegidos.

La licencia de intervención controla la oportunidad técnica de las obras para la mejor preservación de las características culturales cuyo reconocimiento colectivo se expresa en la catalogación. Su otorgamiento se efectuará por resolución debidamente motivada.

3. Sólo podrá otorgarse licencia de demolición para edificios no catalogados y que no sean objeto de un procedimiento tendente a su catalogación.

4. En la aplicación de lo anteriormente dispuesto se facilitará el ejercicio de sus atribuciones a los órganos competentes para la tutela del patrimonio histórico, cuando la intervención afecte a bienes declarados de interés cultural o sujetos a procedimiento para su declaración o inventariado como tales. En ningún caso, la aplicación de esta Ley permitirá exceptuar la plena sujeción de dichos bienes a su normativa reguladora específica.

#### Artículo 209

*Ordenes de ejecución de obras de conservación y de obras de intervención.*

1. Los Ayuntamientos deben dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios deteriorados o en condiciones deficientes para su utilización efectiva. También los órganos de la Generalitat competentes en materia de patrimonio cultural inmueble podrán, oído el Ayuntamiento, dictar dichas órdenes respecto a edificios catalogados. Las órdenes de ejecución pueden conminar, asimismo, a la limpieza, vallado, retirada de carteles u otros elementos impropios del inmueble.

2. Dentro del plazo señalado en la orden de ejecución el propietario afectado debe solicitar las ayudas económicas a las que justifique tener derecho y puede pedir la licencia de demolición, salvo que el edificio esté catalogado. También puede proponer alternativas técnicas para las obras o solicitar razonadamente una prórroga en su ejecución.

3. El incumplimiento injustificado de la orden faculta a la Administración para adoptar una de estas medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado hasta el límite del deber de conservación.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo de un décimo del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas se destinará preferentemente a cubrir los gastos que genere la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, y se impondrán con independencia de las sanciones que corresponda por la infracción o infracciones cometidas.

#### Artículo 210

*Amenaza de ruina inminente.*

1. Cuando la amenaza de una ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado, el Ayuntamiento podrá acordar el apeo,



ment 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 prevenir o evitar danys en els béns públics o a les persones. Excepcionalment cabrà ordenar la demolició quan aquesta 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'aquestes 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 refereix 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 211**

##### *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 212**

##### *Ordres d'adaptació a l'ambient.*

Els plans poden disposar l'obligatorietat d'executar obres d'adaptació a l'ambient d'edificis. Les ordres d'execució que es dicten en compliment d'aquestes disposicions s'hauran de subjectaran al règim establert en els articles anteriors. Aquestes 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 213**

##### *Registre municipal de solars i edificis que s'han de rehabilitar.*

1. Els municipis hauran de mantenir en condicions de pública consulta un registre municipal de solars i edificis

apuntamiento o cualquier medida que se estime necesaria para garantizar la estabilidad y seguridad del edificio, y ordenar el desalojo o adoptar las medidas urgentes y necesarias para prevenir o evitar daños en los bienes públicos o a las personas. Excepcionalmente cabrá ordenar la demolición cuando esta fuera imprescindible para impedir mayores perjuicios.

Cuando se trate de edificios no catalogados, el Ayuntamiento podrá adoptar motivadamente cualquiera de las medidas anteriores, incluso la demolición del edificio.

2. El Ayuntamiento será responsable de las consecuencias que comporte la adopción injustificada de dichas medidas, sin que ello exima al propietario de la íntegra responsabilidad en la conservación de sus bienes conforme a las exigencias de la seguridad, siéndole repercutibles los gastos realizados por el Ayuntamiento hasta el límite del deber normal de conservación.

3. La adopción de las medidas cautelares dispuestas por el Ayuntamiento, para evitar la ruina inminente, no presuponen la declaración de la situación legal de ruina.

4. La adopción de las medidas cautelares a que se refiere el presente artículo determinará la incoación automática de un procedimiento contradictorio al objeto de determinar el eventual incumplimiento, por parte del propietario, del deber de conservación de la edificación, que podrá concluir con la declaración formal de incumplimiento del citado deber y la sujeción del inmueble al Régimen de Edificación o Rehabilitación Forzosa.

#### **Artículo 211**

##### *Pérdida o destrucción de elementos catalogados*

1. Cuando por cualquier circunstancia resulte destruida una construcción o edificio catalogado, el terreno subyacente permanecerá sujeto al régimen propio de la catalogación. El aprovechamiento subjetivo de su propietario no excederá el preciso para la fiel restitución de los valores afectados, que podrá ser ordenada.

2. El Plan podrá disponer, en casos justificados, que cuando un edificio catalogado resulte destruido el terreno subyacente quede inmediatamente calificado como zona dotacional pública.

3. La destrucción de un edificio catalogado, mediando incumplimiento del deber normal de conservación, determinará la expropiación o sujeción del inmueble al Régimen de Edificación o Rehabilitación Forzosa.

#### **Artículo 212**

##### *Órdenes de adaptación al ambiente.*

Los Planes pueden disponer la obligatoriedad de ejecutar obras de adaptación al ambiente de edificios. Las órdenes de ejecución que se dicten en cumplimiento de esas disposiciones se sujetarán al régimen establecido en los artículos anteriores. Estas órdenes se deberán referir a elementos ornamentales y secundarios del inmueble, pretender la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación.

##### *Sección 6ª*

##### *Régimen de Edificación o Rehabilitación Forzosa*

#### **Artículo 213**

##### *Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.*

1. Los Municipios mantendrán en condiciones de pública consulta un Registro Municipal de Solares y Edificios a Re-

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 notificarse 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'ordre d'execució o la declaració d'inclusió i n'acredite la notificació al titular registral.

#### Article 214

*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'ordre individualitzada o expedició de la cèdula de garantia urbanística, en els supòsits i terminis regulats en aquest títol.

b) Respecte dels quals s'incomplisca l'obligació d'efectuar obres de conservació i rehabilitació derivada d'ordre individualitzada en els termes exigibles per raó del que disposa aquest títol, sense perjudici de l'aplicació simultània de les restants mesures previstes en l'article 209.3 d'aquesta llei.

c) Catalogats que es troben en situació legal de ruïna, mentre el propietari no iniciï les actuacions tendents a la rehabilitació.

d) Quan sense existir declaració d'incompliment de deures urbanístics el sol·licite voluntàriament el propietari.

#### Article 215

*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 aquest, 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'aquesta llei. Aquells propietaris que hagen sigut objecte de declaració d'incompliment de deures urbanístics no podran presentar alternativa tècnica, ni proposició jurídicoeconòmica; els seus drets en la reparcel·lació es concretaran en forma d'indemnització substitutòria d'adjudicació sense que pertoque l'adjudicació de finca de reemplaçament o porció indivisa d'aquesta.

3. L'adjudicatari d'aquest procediment disposarà de les prerrogatives i les obligacions de l'adjudicatari d'un programa i del benefici de l'expropiació.

habilitar en el que se incluirán los inmuebles en Régimen de Edificación o Rehabilitación Forzosa y aquellos sobre los que exista orden de edificación o rehabilitación forzosa en vigor. Esta inclusión tiene sólo efectos declarativos, susceptibles de ser extinguidos mediante prueba en contrario.

2. La inclusión de un inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar deberá notificarse al Registro de la Propiedad.

3. La inclusión se efectuará expresando la causa que la determina, la descripción del inmueble afectado y, en su caso, las declaraciones administrativas respecto al incumplimiento de deberes urbanísticos del propietario. Para su constancia en el Registro de la Propiedad bastará con la certificación administrativa que, cumpliendo los requisitos de la legislación hipotecaria, transcriba la orden de ejecución o la declaración de inclusión y acredite su notificación al titular registral.

#### Artículo 214

*Régimen de edificación o rehabilitación forzosa de inmuebles.*

Quedan en Régimen de Edificación o Rehabilitación Forzosa los inmuebles:

a) Respecto a los que se incumpla la obligación particularizada de edificar, de solicitar licencia o de urbanizar simultáneamente a la edificación derivada de orden individualizada o expedición de la Cédula de Garantía urbanística, en los supuestos y plazos regulados en este título.

b) Respecto a los que se incumpla la obligación de efectuar obras de conservación y rehabilitación derivada de orden individualizada en los términos exigibles en virtud de lo dispuesto en este título, sin perjuicio de la aplicación simultánea de las restantes medidas contempladas en el artículo 209.3 de esta Ley.

c) Catalogados que se encuentren en situación legal de ruina, en tanto el propietario no iniciï las actuaciones tendentes a la rehabilitación.

d) Cuando sin existir declaración de incumplimiento de deberes urbanísticos lo solicite voluntariamente el propietario.

#### Artículo 215

*Efectos de la sujeción al Régimen de Edificación o Rehabilitación Forzosa.*

1. El Régimen de Edificación o Rehabilitación Forzosa comporta, para los inmuebles sujetos a él, su declaración de utilidad pública y de la necesidad de su ocupación a efectos expropiatorios.

2. Cualquier persona, por propia iniciativa o concurrendo a una previa convocatoria municipal, podrá formular un Programa para la edificación y, en su caso, urbanización, intervención o rehabilitación del inmueble, conforme al procedimiento y efectos previstos en el Capítulo III del Título III de esta Ley. Aquellos propietarios que hayan sido objeto de declaración de incumplimiento de deberes urbanísticos no podrán presentar alternativa técnica, ni proposición jurídico-económica; sus derechos en la reparcelación se concretarán en forma de indemnización sustitutoria de adjudicación sin que proceda la adjudicación de finca de relemplozo o porción indivisa de ésta.

3. El adjudicatario de este procedimiento contará con las prerrogativas y obligaciones del adjudicatario de un Programa y con el beneficio de la expropiación.

CAPÍTOL II  
PROTECCIÓ DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA

*Secció 1a*  
Disposicions generals

**Article 216**

*Reacció administrativa davant de l'actuació il·legal.*

Les actuacions que contravenen l'ordenació urbanística donaran lloc a l'adopció per l'administració competent de les mesures següents:

a) Les dirigides a la restauració de l'ordre jurídic infringit i de la realitat física alterada o transformada com a conseqüència de l'actuació il·legal.

b) La iniciació dels procediments de suspensió i anul·lació dels actes administratius en els que pugui emparar-se l'actuació il·legal.

c) La imposició de sancions als responsables, prèvia la tramitació del corresponent procediment sancionador, això sense perjudici de les possibles responsabilitats civils o penals.

**Article 217**

*Caràcter inexcusable de l'exercici de la potestat.*

L'adopció de les mesures de restauració de l'ordre 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'ordre urbanístic infringit, en els termes establerts en aquesta llei. Les sancions per les infraccions urbanístiques que s'observen s'imposaran amb independència d'aquestes mesures.

*Secció 2a*  
Obres executades sense llicència  
o disconformes amb aquesta

**Article 218**

*Obres d'edificació sense llicència o sense ajustar-se a les determinacions d'aquesta en curs d'execució.*

1. Quan els actes d'edificació o ús del sòl es realitzaren sense llicència o ordre d'execució, l'alcalde, i si és procedent, la conselleria competent en urbanisme, d'ofici o a instància de part, comprovat que aquests manquen d'autorització urbanística, ordenarà, sense més tràmit, la suspensió immediata de les obres o el cessament de l'ús en curs d'execució o desenvolupament.

2. La notificació de l'ordre de suspensió podrà realitzar-se, indistintament, al promotor, al propietari, al responsable de l'acte o, si no n'hi ha, a qualsevol persona que es trobe en el lloc d'execució, realització o desenvolupament, i hi estiga relacionada. L'ordre 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 ordre d'execució, però sense ajustar-se a les condicions que s'hi estableixen, 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 concor-

CAPÍTULO II  
PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

*Sección 1ª*  
Disposiciones generales

**Artículo 216**

*Reacción Administrativa ante la actuación ilegal.*

Las actuaciones que contravengan la ordenación urbanística darán lugar a la adopción por la Administración competente de las siguientes medidas:

a) Las dirigidas a la restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada o transformada como consecuencia de la actuación ilegal.

b) La iniciación de los procedimientos de suspensión y anulación de los actos administrativos en los que pudiera ampararse la actuación ilegal.

c) La imposición de sanciones a los responsables, previa la tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, ello sin perjuicio de las posibles responsabilidades civiles o penales.

**Artículo 217**

*Carácter inexcusable del ejercicio de la potestad.*

La adopción de las medidas de restauración del orden urbanístico infringido es una competencia irrenunciable y de inexcusable ejercicio por la Administración actuante. Ni la instrucción del expediente sancionador, ni la imposición de multas exonera a la Administración de su deber de adoptar las medidas tendentes a la restauración del orden urbanístico infringido, en los términos establecidos en esta Ley. Las sanciones por las infracciones urbanísticas que se aprecien se impondrán con independencia de dichas medidas.

*Sección 2ª*  
Obras ejecutadas sin licencia  
o disconformes con la misma

**Artículo 218**

*Obras de edificación sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones en curso de ejecución.*

1. Cuando los actos de edificación o uso del suelo se realizaran sin licencia u orden de ejecución, el Alcalde, y en su caso, la conselleria competente en urbanismo, de oficio o a instancia de parte, comprobado que los mismos carecen de autorización urbanística, ordenará, sin más trámite, la suspensión inmediata de las obras o el cese del uso en curso de ejecución o desarrollo.

2. La notificación de la orden de suspensión podrá realizarse, indistintamente, al promotor, al propietario, al responsable del acto o, en su defecto, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo, y esté relacionada con el mismo. La orden de suspensión deberá ser comunicada, asimismo, al Registro de la Propiedad para su constancia mediante nota marginal.

3. Cuando los actos de edificación o uso del suelo se realizaran con licencia u orden de ejecución, pero sin ajustarse a las condiciones en ella establecidas, el Alcalde, de oficio o a instancia de parte interesada, se dirigirá al promotor, constructor y técnico director, señalándoles las anomalías observadas y concediéndoles el plazo de diez días para aducir la

dança de les obres amb el contingut de la llicència o ordre d'execució. La falta de contestació dins d'aquest 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.

4. Si els responsables addueixen la conformitat de la llicència o ordre d'execució amb l'actuació urbanística, se'ls convocarà perquè dins dels quinze dies següents es personen en el lloc on aquesta s'efectue; s'examinaran els detalls d'aquesta conjuntament amb la inspecció urbanística i s'entendrà la corresponent acta subscripta per tots els compareixents, a la vista de la qual l'alcaldia es pronunciarà segons escaiga, i permetrà la prossecció de l'activitat o especificarà un termini per a la seua adequació a les condicions de la llicència, vençut el qual sense que aquesta es produísca, tindrà lloc la paralització.

#### Article 219

*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 aquesta siga preceptiva, o sense ajustar-se a les seues determinacions, la conselleria competent en urbanisme ordenarà la immediata suspensió d'aquests actes.

2. Si les actuacions a què es refereix 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 refereix l'article següent.

#### Article 220

*Requeriment de legalització.*

1. En els supòsits previstos en els articles 218 i 219, 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 221

*Obres acabades sense llicència o sense ajustar-se a les determinacions d'aquesta.*

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 ordre d'execució o sense ajustar-se a les condicions assenyalades en aquesta, l'alcalde requerirà el propietari perquè, en el termini de dos mesos, sol·licite l'oportuna autorització urbanística o ajusti les obres a les condi-

concordància de las obras con el contenido de la licencia u orden de ejecución. La falta de contestación dentro de dicho plazo implica aceptación de las irregularidades señaladas, por lo que se acordará de modo inmediato por el Alcalde la paralización de las obras o la prohibición de los usos.

4. Si por los responsables se aduce la conformidad de la licencia u orden de ejecución con la actuación urbanística, se les convocará para que dentro de los quince días siguientes se personen en el lugar donde ésta se venga desarrollando, examinándose los pormenores de la misma conjuntamente con la Inspección Urbanística y extendiéndose la correspondiente acta suscrita por todos los comparecientes, a la vista de la cual la Alcaldía se pronunciará según proceda, permitiendo la prosecución de la actividad o especificando un plazo para su adecuación a las condiciones de la licencia, vencido el cual sin que ésta se produzca tendrá lugar la paralización.

#### Artículo 219

*Actos en curso de ejecución en suelo no urbanizable.*

1. Cuando en suelo no urbanizable se estén llevando a cabo actos de uso o edificación del suelo sin autorización urbanística autonómica, cuando ésta sea preceptiva, o sin ajustarse a sus determinaciones, la conselleria competente en urbanismo ordenará la inmediata suspensión de dichos actos.

2. Si las actuaciones a que se refiere el número anterior se estuvieran llevando a cabo amparadas en la licencia municipal y ajustándose a sus determinaciones, la Administración autonómica no podrá decretar la suspensión de los actos de ejecución, sino que, en su caso, habrá de impugnar la licencia municipal, previo requerimiento de anulación, o interponer directamente recurso contencioso-administrativo, en los términos establecidos en la legislación reguladora de régimen local.

3. No obstante, cuando la obra o acción de que se trate ponga en peligro la integridad de espacios naturales protegidos o bienes de interés cultural, la autoridad autonómica procederá a su inmediata suspensión material, dando cuenta de ello al Ayuntamiento y sin que haya lugar a la práctica del requerimiento a que se refiere el artículo siguiente.

#### Artículo 220

*Requerimiento de legalización.*

1. En los supuestos previstos en los artículos 218 y 219, el acuerdo de suspensión requerirá al interesado para que, en el plazo de dos meses contados desde la notificación de la suspensión, solicite la oportuna licencia o autorización urbanística que corresponda o, en su caso, ajuste las obras a la autorización urbanística concedida.

2. Si transcurrido el plazo de dos meses el interesado no hubiere solicitado la autorización urbanística que corresponda, la Administración actuante acordará las medidas de restauración de la legalidad en la forma establecida en el presente Capítulo.

#### Artículo 221

*Obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones.*

1. Siempre que no hubieren transcurrido más de cuatro años desde la total terminación de las obras o usos del suelo realizados sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma, el Alcalde requerirá al propietario para que, en el plazo de dos meses, solicite la oportuna autorización urbanística o ajuste las obras a las con-

cions 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 aquesta llei es presumeix que unes obres realitzades sense llicència o ordre d'execució estan totalment acabades quan queden disposades per a servir al fi previst sense necessitat de cap activitat material posterior referida a la pròpia obra o així el reconega d'ofici l'autoritat que incoe l'expedient, amb l'informe previ dels serveis tècnics corresponents.

3. Si l'interessat no sol·licita la llicència o autorització urbanística en el termini de dos mesos, o si aquesta 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 refereix aquest apartat.

## Article 222

### *Modalitats de 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 venir acompanyada de la rompuda de camins, desmunt o desmantellament de serveis, demolició de tanques i qualssevol altres que resulten necessàries amb aquest 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. L'expedient de restauració de la legalitat podrà concloure per mitjà de resolució en què es declare la innecessarietat de l'execució de l'ordre de restauració, en aplicació del principi de proporcionalitat, en aquells supòsits en què la demolició o mesura de restauració que es tracte resulte inadequada i excessiva en relació amb les característiques del cas. Igualment podrà declarar-se aquesta innecessarietat quan no hi haja interessos públics específicament afectats que determinen l'execució de l'ordre de demolició o mesura de restauració que es tracte. Aquest acord implicarà la declaració de l'obra en precari fora d'ordenació.

diciones de la licencia otorgada. El referido plazo de prescripción empezará a contar desde la total terminación de las obras o desde que cesen los usos del suelo de que se trate.

2. A los efectos previstos en esta Ley se presume que unas obras realizadas sin licencia u orden de ejecución están totalmente terminadas cuando quedan dispuestas para servir al fin previsto sin necesidad de ninguna actividad material posterior referida a la propia obra o así lo reconozca de oficio la autoridad que incoe el expediente, previo informe de los Servicios Técnicos correspondientes.

3. Si el interesado no solicitara la licencia o autorización urbanística en el plazo de dos meses, o si la misma fuese denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones de la normativa urbanística, se procederá conforme a lo dispuesto en el presente Capítulo.

4. El plazo de cuatro años establecido en el apartado primero no será de aplicación a las actuaciones que se hubiesen ejecutado sobre terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes, viales, espacios libres o usos dotacionales públicos, terrenos o edificios que pertenezcan al dominio público o estén incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural valenciano, o sobre suelo no urbanizable protegido, respecto a las cuales no existirá plazo de prescripción, en cuanto a la posibilidad de restauración de la legalidad y reparación al estado anterior de los bienes a que se refiere este apartado.

## Artículo 222

### *Modalidades de restauración de la legalidad urbanística.*

1. El expediente de restauración de la legalidad concluirá mediante resolución en la que se ordenará la adopción, según los casos, de las siguientes medidas:

a) Tratándose de obras de edificación, las operaciones de restauración consistirán en la demolición de las edificaciones realizadas ilegalmente.

b) En los casos de demolición indebida, la restauración consistirá en la reconstrucción de lo demolido, cuando ello resulte procedente.

c) En el supuesto de parcelaciones ilegales, las operaciones de restauración consistirán en la reagrupación de las parcelas, la cual, según los casos, podrá venir acompañada de la roturación de caminos, desmonte o desmantelamiento de servicios, demolición de vallados y cualesquiera otras que resulten necesarias a tal fin.

d) En función de la actuación de que se trate, las operaciones de restauración consistirán, además, en la ejecución de todas aquellas operaciones complementarias necesarias para devolver físicamente los terrenos, edificaciones o usos al estado anterior a la vulneración.

e) Cuando proceda, en la orden de cese definitivo de la actividad.

2. El expediente de restauración de la legalidad podrá concluir mediante resolución en la que se declare la innecesarietat de la ejecución de la orden de restauración, en aplicación del principio de proporcionalidad, en aquellos supuestos en los que la demolición o medida de restauración de que se trate resulte inadecuada y excesiva en relación con las características del caso. Igualmente podrá declararse dicha innecesarietat cuando no existan intereses públicos específicamente afectados que determinen la ejecución de la orden de demolición o medida de restauración de que se trate. Dicho acuerdo implicará la declaración de la obra en precario fuera de ordenación.

3. La declaració d'inecessarietat de l'execució de l'ordre de restauració comportarà l'aplicació a l'edifici afectat, o a la part del que s'ha edificat que ha determinat la mesura de restauració, i mentre persistisca la situació de disconformitat amb el planejament urbanístic, del règim següent:

a) L'obra podrà ser objecte d'ordre de demolició sense dret d'indemnització per al seu titular, tan prompte concòrra causa específica d'interès públic sobrevinguda que el justifiqui, amb l'audiència prèvia de l'interessat.

b) Les edificacions, instal·lacions, i la resta d'elements pendents de demolició no donaran dret a indemnització. Igualment es mantindrà el cessament de subministrament de serveis.

4. La resolució administrativa que declare l'obra en precari fora d'ordenació serà inscrita en el Registre de la Propietat.

5. 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'ordre 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 suspengui 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 aquest 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) L'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'ordre de restauració a l'organisme encarregat del cadastre immobiliari, per a la seua constància.

### Article 223

#### *Mesures cautelars.*

Iniciat el procediment, l'òrgan competent podrà adoptar per a la resolució d'aquest totes les mesures cautelars que siguin necessàries per a garantir l'eficàcia de la resolució final. L'acord d'adopció haurà de ser motivat.

### Article 224

#### *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 puguin formular alegacions. Transcorregut el termini d'alegacions, o desestimades aquestes, 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 finalitza el termini atorgat en el requeriment de legalització.

3. La declaración de innecesarietat de la ejecución de la orden de restauración supondrá la aplicación al edificio afectado, o a la parte de lo edificado que determinó la medida de restauración, y mientras persista la situación de disconformidad con el planeamiento urbanístico, del siguiente régimen:

a) la obra podrá ser objeto de orden de demolición sin derecho de indemnización para su titular, tan pronto concurre causa específica de interés público sobrevenida que lo justifique, previa audiencia del interesado.

b) las edificaciones, instalaciones, y demás elementos pendientes de demolición no darán derecho a indemnización. Igualmente se mantendrá el cese de suministro de servicios.

4. La resolución administrativa que declare la obra en precario fuera de ordenación será inscrita en el Registro de la Propiedad.

5. Complementariamente a la adopción de las medidas del apartado 1 anterior, la Administración actuante acordará:

a) El cese del suministro de agua, de energía eléctrica, gas y telefonía. A tal efecto la Administración urbanística actuante notificará la orden de restauración de la legalidad a las empresas o entidades suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, a fin de que procedan en el plazo de diez días a la suspensión de los correspondientes suministros. La suspensión de los suministros sólo podrá levantarse una vez que se haya procedido a la legalización de las obras, usos o edificaciones respectivas, mediante notificación expresa en tal sentido de la Administración a las empresas suministradoras.

b) La inhabilitación de accesos, cuando ello resulte procedente, de acuerdo con el procedimiento y las garantías establecidos por la legislación estatal vigente.

c) La anotación de la resolución administrativa ordenando la restauración de la legalidad infringida en el Registro de la Propiedad, en los términos establecidos en la normativa registral.

d) La comunicación de la orden de restauración al organismo encargado del Catastro inmobiliario, para su constancia.

### Artículo 223

#### *Medidas cautelares.*

Iniciado el procedimiento, podrán adoptarse por el órgano competente para la resolución del mismo cuantas medidas cautelares sean necesarias para garantizar la eficacia de la resolución final. El acuerdo de adopción deberá ser motivado.

### Artículo 224

#### *Procedimiento de restauración de la legalidad urbanística.*

1. Instruido el expediente y formulada la propuesta de medida de restauración de la ordenación urbanística vulnerada, la misma será notificada a los interesados para que puedan formular alegaciones. Transcurrido el plazo de alegaciones, o desestimadas éstas, el Alcalde acordará la medida de restauración que corresponda, a costa del interesado, concediendo un plazo de ejecución.

2. El plazo máximo para notificar y resolver el expediente de restauración de la legalidad urbanística será de seis meses, plazo que comenzará a contarse:

a) Si no se ha solicitado la legalización, el día en que finalice el plazo otorgado en el requerimiento de legalización.

b) Si 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 paraltzat per causa imputable a l'interessat, s'interromprà el termini per a resoldre.

#### Article 225

*Incompliment per l'interessat de l'ordre de restauració o de suspensió.*

1. L'incompliment per part de l'interessat de l'ordre de restauració de la legalitat donarà lloc a l'adopció de les següents mesures:

a) A la imposició per l'administració de multes coercitives, fins a aconseguir l'execució pel subjecte obligat de les mesures de restauració. Les multes coercitives es podran imposar per períodes d'un mes i en quantia de 600 a 3.000 euros cada una, segons siguin les mesures previstes, amb un màxim de deu. Aquestes multes coercitives s'imposaran amb independència de què puguin imposar-se amb ocasió del corresponent expedient sancionador.

b) A l'execució subsidiària per part de l'administració actuant i a costa de l'interessat. Transcorregut el termini de compliment voluntari derivat de l'última multa coercitiva imposada, l'administració actuant estarà obligada a executar subsidiàriament les corresponents ordres, a càrrec de l'interessat.

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

2. L'incompliment per part de l'interessat de l'ordre de suspensió donarà lloc a la imposició de les multes coercitives a què es refereix 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 pugui correspondre.

#### Article 226

*Subjecció a altres règims.*

El que disposen els articles precedents s'entendrà sense perjudici 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 estiguin sotmesos determinats actes d'edificació o ús del sòl.

#### *Secció 3a*

Suspensió i revisió de llicències

#### Article 227

*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.

b) Si se ha solicitado la legalización, el plazo se iniciará el día en que se dicte el acto administrativo resolviendo sobre la licencia urbanística o autorización administrativa de que se trate.

c) En los supuestos en los que el procedimiento se hubiera paralizado por causa imputable al interesado, se interrumpirá el plazo para resolver.

#### Artículo 225

*Incumplimiento por el interesado de la orden de restauración o de suspensión.*

1. El incumplimiento por parte del interesado de la orden de restauración de la legalidad dará lugar a la adopción de las siguientes medidas:

a) A la imposición por la Administración de multas coercitivas, hasta lograr la ejecución por el sujeto obligado de las medidas de restauración. Las multas coercitivas se podrán imponer por períodos de un mes y en cuantía de 600 a 3.000 euros cada una de ellas, según sean las medidas previstas, con un máximo de diez. Estas multas coercitivas se impondrán con independencia de las que puedan imponerse con ocasión del correspondiente expediente sancionador.

b) A la ejecución subsidiaria por parte de la Administración actuante y a costa del interesado. Transcurrido el plazo de cumplimiento voluntario derivado de la última multa coercitiva impuesta, la Administración actuante estará obligada a ejecutar subsidiariamente las correspondientes órdenes, a cargo del interesado.

c) A la ejecución forzosa mediante cualesquiera otros medios previstos en el ordenamiento jurídico.

2. El incumplimiento por parte del interesado de la orden de suspensión dará lugar a la imposición de las multas coercitivas a que se refiere el apartado a) del párrafo 1 anterior.

3. Con independencia de lo anterior, la Administración actuante dará cuenta del incumplimiento al Ministerio Fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad penal que pudiera proceder

#### Artículo 226

*Sujeción a otros regímenes.*

Lo dispuesto en los artículos precedentes se entenderá sin perjuicio de la imposición de sanciones que procedan y de las facultades que correspondan a las autoridades competentes, en virtud del régimen específico de autorización o concesión a que estén sometidos determinados actos de edificación o uso del suelo.

#### *Secció 3ª*

Suspensió i revisió de llicències

#### Artículo 227

*Revisión de oficio de licencias u órdenes de ejecución.*

1. Las licencias y órdenes de ejecución en las que concurre un supuesto de nulidad de pleno derecho podrán ser revisadas de oficio o como consecuencia de la estimación de los recursos administrativos previstos en Derecho, por la Administración municipal en los términos establecidos en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. En el supuesto de actos anulables, la Administración municipal deberá proceder a la previa declaración de lesividad del acto, en los términos establecidos en la citada Ley.

**Article 228**

*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 ordre 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 229**

*Concepte.*

1. Són infraccions urbanístiques les accions i omissions tipificades i sancionades en aquesta llei.

2. Quan un mateix fet puga 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 230**

*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 aquesta 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 aquesta 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'aquestes en excés de l'aprofitament subjectiu sense haver complert les condicions de gestió urbanística exigibles.

Constitueix 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'aquests.

4. Es consideren infraccions lleus les infraccions tipificades en aquesta 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 ordre d'execució quan siguin legalitzables pel fet de ser conformes amb l'ordenament urbanístic.

**Article 231**

*Tipus de sancions.*

Per la comissió de les infraccions urbanístiques es podran imposar les sancions següents:

**Artículo 228**

*Impugnación Autonómica de licencias municipales.*

Cuando la conselleria competente en urbanismo y ordenación territorial tuviese conocimiento del otorgamiento de una licencia de obras u orden de ejecución que constituyan una infracción urbanística grave o muy grave, podrá formular el requerimiento de anulación o interponer directamente el recurso contencioso administrativo, ello en los términos y supuestos previstos, y con los requisitos establecidos en los artículos 66, 67 y concordantes de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.

## CAPÍTULO III

## INFRACCIONES Y SANCIONES URBANÍSTICAS

*Sección 1ª*

Régimen general de las infracciones  
y sanciones urbanísticas

**Artículo 229**

*Concepto.*

1. Son infracciones urbanísticas las acciones y omisiones tipificadas y sancionadas en esta Ley.

2. Cuando un mismo hecho pueda ser tipificado como infracción en distintas leyes protectoras del territorio, del urbanismo, de los recursos naturales o del patrimonio histórico, se aplicará sólo la sanción más severa de las previstas.

**Artículo 230**

*Infracciones muy graves, graves y leves.*

1. Las infracciones urbanísticas se clasifican en muy graves, graves y leves.

2. Son infracciones muy graves las acciones y omisiones tipificadas en esta Ley que constituyan incumplimiento de las normas urbanísticas relativas al uso del suelo y construcción que afecten a zonas verdes, espacios libres, dotaciones, equipamientos o al suelo no urbanizable protegido.

Son igualmente infracciones muy graves las parcelaciones ilegales en suelo no urbanizable.

3. Son infracciones graves las acciones y omisiones tipificadas en esta Ley que constituyan incumplimiento de las normas relativas a parcelaciones, aprovechamiento urbanístico, edificabilidad, uso del suelo, altura, volumen, situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas, o la de edificación de éstas en exceso del aprovechamiento subjetivo sin haber cumplido las condiciones de gestión urbanística exigibles.

Constituye asimismo infracción grave el incumplimiento por el Urbanizador de los compromisos asumidos con la Administración o los propietarios, salvo el incumplimiento de los plazos no superior a un tercio de los mismos.

4. Se consideran infracciones leves las infracciones tipificadas en esta Ley que no tengan carácter de graves o muy graves y, en todo caso, la ejecución de obras o instalaciones realizadas sin licencia y orden de ejecución cuando sean legalizables por ser conformes con el ordenamiento urbanístico.

**Artículo 231**

*Tipos de sanciones.*

Por la comisión de las infracciones urbanísticas se podrán imponer las siguientes sanciones:



- 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 232

##### *Quantia de les multes.*

1. Les multes que s'han d'imposar per execució d'obres o instal·lacions realitzades sense llicència o ordre d'execució seran de quantia variable, segons les regles que s'estableixen 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 aquest benefici, s'incrementarà la quantia de la multa fins a arribar al valor del mateix.
4. En els casos en què la restauració de l'ordre urbanístic infringit no exigisca cap actuació material, la sanció que s'imposa a l'infractor no podrà ser inferior al benefici obtingut amb l'activitat il·legal.

#### Article 233

##### *Inhabilitació per a assumir la condició d'urbanitzador.*

1. La inhabilitació per a assumir la condició d'urbanitzador, per un temps no superior a quatre anys, s'imposarà sense perjudici de la multa que si és el cas corresponga a l'urbanitzador que, mitjançant desobediència o engany, incomplisca els compromisos assumits amb l'Administració o els propietaris, excepte l'incompliment dels terminis.
2. La resolució administrativa en què s'imposa la sanció, una vegada ferma, s'insserirà en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* i serà d'obligat compliment a tots els municipis de la Comunitat Valenciana.
3. La conselleria competent en matèria d'urbanisme crearà i mantindrà actualitzat un registre en què constaran inscrites les resolucions per què s'imposa la sanció d'inhabilitació per a assumir la condició d'urbanitzador, a l'efecte de la qual els òrgans administratius que adopten aquestes resolucions hauran de remetre una còpia d'aquestes a la indicada conselleria. Aquesta 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 234

##### *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 ordres de què siguen destinataris.

- a) Multa.
- b) Inhabilitación para asumir la condición de Urbanizador por un tiempo no superior a cuatro años.
- c) Inhabilitación para ser concesionario o subcontratista de obras de urbanización por un tiempo no superior a cuatro años.

#### Artículo 232

##### *Cuantía de las multas.*

1. Las multas a imponer por ejecución de obras o instalaciones realizadas sin licencia u orden de ejecución serán de cuantía variable, según las reglas que se establecen en los artículos siguientes.
2. Las demás infracciones urbanísticas serán sancionadas:
  - a) Las leves, con multa de 300 hasta 3.000 euros.
  - b) Las graves, se sancionarán con multa de 3.001 a 30.000 euros.
  - c) Las muy graves, se sancionarán con multa de 30.001 a 1.500.000 euros.
3. Cuando la suma de la sanción impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de los bienes y situaciones a su primitivo estado arroja una cifra inferior a dicho beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el valor del mismo.
4. En los casos en que la restauración del orden urbanístico infringido no exigiere actuación material ninguna, la sanción que se imponga al infractor no podrá ser inferior al beneficio obtenido con la actividad ilegal.

#### Artículo 233

##### *Inhabilitación para asumir la condición de Urbanizador.*

1. La inhabilitación para asumir la condición de Urbanizador, por un tiempo no superior a cuatro años, se impondrá sin perjuicio de la multa que en su caso corresponda al Urbanizador que, mediando desobediencia o engaño, incumpliere los compromisos asumidos con la Administración o los propietarios, salvo el incumplimiento de los plazos.
2. La resolución administrativa en que se imponga la sanción, una vez firme, se insertará en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* y será de obligado cumplimiento en todos los municipios de la Comunidad Valenciana.
3. La conselleria competente en materia de Urbanismo creará y mantendrá actualizado un Registro en el que constarán inscritas las resoluciones por las que se imponga la sanción de inhabilitación para asumir la condición de Urbanizador, a cuyo efecto los órganos administrativos que adopten dichas resoluciones deberán remitir copia de las mismas a la indicada Conselleria. Esta sanción será comunicada al Registro Oficial de Contratistas y Empresas Calificadas de la Comunidad Valenciana.
4. En los mismos términos, se impondrá la sanción de inhabilitación para ser concesionario o subcontratista de obras de urbanización.

#### Artículo 234

##### *Los sujetos responsables.*

1. Serán sujetos responsables todas las personas físicas o jurídicas que incurran en infracción urbanística en sus conductas, obras, actuaciones o bien mediante el incumplimiento de sus obligaciones o de las órdenes de las que sean destinatarios.

2. En el 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'ordre urbanístic vulnerat, sense perjudici de la responsabilitat que, si és el cas, corresponga als gestors.

4. Les companyies subministradores de serveis urbanístics declarats essencials seran responsables de les infraccions que es deriven de l'incompliment de les seues obligacions tipificades en aquesta llei.

### Article 235

#### *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 aquesta era desconeguda, des de la data en què haja pogut incoar-se el procediment sancionador per aparèixer signes exteriors que permeten conèixer els fets constitutius d'infracció.

3. En el cas d'infraccions continuades, el termini de prescripció començarà a partir de la finalització de l'activitat o la de l'últim acte amb què la infracció es consumeix. Constitueix infracció urbanística continuada l'activitat consistent en la repetició d'actes anàlegs quan tots ells tinguen una unitat d'objectiu dins d'un mateix àmbit territorial, definit registrat o físicament. Es presumeix, en tot cas, que els actes de parcel·lació il·legal són infraccions continuades.

4. La prescripció de la infracció s'interromp quan la persona interessada tinga coneixement de la incoació del corresponent expedient sancionador o de la iniciació de l'expedient de protecció de la legalitat urbanística.

### Article 236

#### *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 237

#### *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 cadascun dels infractors.

2. Són circumstàncies que agreugen la responsabilitat dels responsables d'una infracció:

- a) La reincidència. Hi ha reincidència quan es cometa una infracció del mateix tipus que la que va motivar una sanció

2. En el caso de infracciones relativas a actos de ejecución de obras y construcciones y de uso del suelo, serán responsables el promotor, el constructor y el director o directores de la obra, considerándose como tales aquellos que así aparecen definidos en la Ley de Ordenación de la Edificación. Se considerará también como promotor el propietario del suelo en el cual se cometa la infracción, salvo prueba en contrario.

3. Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones urbanísticas cometidas por sus órganos y agentes y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado, sin perjuicio de la responsabilidad que, en su caso, corresponda a sus gestores.

4. Las compañías suministradoras de servicios urbanísticos declarados esenciales serán responsables de las infracciones que se deriven del incumplimiento de sus obligaciones tipificadas en esta Ley.

### Artículo 235

#### *La prescripción de las infracciones.*

1. Las infracciones prescribirán en los siguientes plazos:

- a) Las graves y muy graves a los cuatro años.
- b) Las leves en un año.

2. El plazo de prescripción comenzará a computarse desde la fecha en que se hubiera cometido la infracción o, si ésta fuera desconocida, desde la fecha en que hubiera podido incoarse el procedimiento sancionador por aparecer signos exteriores que permitan conocer los hechos constitutivos de infracción.

3. En el caso de infracciones continuadas, el plazo de prescripción comenzará a partir de la finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma. Constituye infracción urbanística continuada la actividad consistente en la repetición de actos análogos cuando todos ellos tengan una unidad de objetivo dentro de un mismo ámbito territorial, definido registrado o físicamente. Se presume, en todo caso, que los actos de parcelación ilegal son infracciones continuadas.

4. La prescripción de la infracción se interrumpe cuando se tenga conocimiento por el interesado de la incoación del correspondiente expediente sancionador o de la iniciación del expediente de protección de la legalidad urbanística.

### Artículo 236

#### *La prescripción de la sanción.*

1. Las sanciones graves y muy graves prescriben a los cuatro años, y las leves al año.

2. El cómputo del plazo se iniciará a partir del día siguiente al de la fecha de la notificación de la resolución sancionadora a los responsables.

### Artículo 237

#### *Circunstancias agravantes y atenuantes.*

1. Para graduar las multas se atenderá primordialmente a la gravedad de la materia, a la entidad económica de los hechos constitutivos de la infracción, a su reiteración por parte de la persona responsable y al grado de culpabilidad de cada uno de los infractores.

2. Son circunstancias que agravan la responsabilidad de los responsables de una infracción:

- a) La reincidencia. Existe reincidencia cuando se comete una infracción del mismo tipo que la que motivó una san-

anterior en el termini de quatre anys següents a la notificació d'aquesta; 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'aquestes.

f) Iniciació de les obres sense ordre escrita del tècnic director i les modificacions que aquell introduïra en l'execució del projecte sense instruccions expresses d'aquell tècnic quan aquestes 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 disminuisquen, 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'aquesta es derivara.

c) La major o menor magnitud física del dany produït.

d) La major o menor dificultat tècnica per a tornar l'imoble al seu estat inicial.

### Article 238

#### *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, aquestes 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.

anterior en el plazo de cuatro años siguientes a la notificación de ésta; en tal supuesto, se requerirá que la resolución sancionadora haya adquirido firmeza.

b) Utilizar violencia o cualquier otro tipo de coacción sobre la autoridad o funcionario público encargado del cumplimiento de la legalidad urbanística, o mediante soborno.

c) Alterar los supuestos de hecho que presuntamente legitiman la actuación, o falsificar los documentos en que se acredita el fundamento legal de la actuación.

d) Realizarla aprovechándose o explotando en su beneficio una grave necesidad pública o del particular o particulares que resultaron perjudicados.

e) Resistirse a las órdenes emanadas de la autoridad relativas a la defensa de la legalidad urbanística o su cumplimiento defectuoso.

f) Iniciación de las obras sin orden escrita del técnico director y las modificaciones que aquél introdujere en la ejecución del proyecto sin instrucciones expresas de dicho técnico cuando tales variaciones comporten una infracción urbanística, quedando exento de responsabilidad el empresario constructor en todos aquellos casos en que justifique suficientemente haberse atendido a las instrucciones recibidas de la dirección facultativa de obra.

g) Haberse prevalido, para cometerla, de la titularidad de un oficio o cargo público, salvo que el hecho constitutivo de la infracción haya sido realizado, precisamente, en el ejercicio del deber funcional propio del cargo u oficio.

h) No haber procedido a la suspensión de las obras tras la inspección y pertinente advertencia del agente de la autoridad.

3. Son circunstancias cuya concurrencia atenúa la responsabilidad de los responsables de una infracción urbanística:

a) Acreditar la falta de intencionalidad en la gravedad del daño a los intereses públicos o privados afectados por la operación o actuación ilegal.

b) Proceder a la reparación o adoptar medidas que disminuyan el daño causado, antes de la iniciación de las actuaciones sancionadoras.

c) Proceder a la suspensión de las obras tras la inspección y pertinente advertencia del agente de la autoridad.

4. Son circunstancias que, según cada caso, atenúan o agravan la responsabilidad:

a) El grado de conocimiento técnico de los pormenores de la actuación, de acuerdo con la profesión o actividad habitual del culpable.

b) El beneficio obtenido de la infracción, o, en su caso, el haberla realizado sin consideración ninguna al posible beneficio económico que de la misma se derivare.

c) La mayor o menor magnitud física del daño producido.

d) La mayor o menor dificultad técnica para devolver el inmueble a su estado inicial.

### Artículo 238

#### *La graduación de la responsabilidad.*

1. Cuando en la comisión de la infracción concorra alguna circunstancia agravante, la sanción se impondrá siempre en su grado máximo.

2. Si concudiese alguna circunstancia atenuante, la sanción se impondrá en su grado mínimo.

3. Cuando concudiesen circunstancias atenuantes o agravantes, éstas se compensarán de forma racional para la determinación de la sanción, ponderando razonadamente la transcendencia de unas y otras.

4. Cuando no concurras circunstancias atenuantes ni agravantes, la sanción se impondrá en su grado medio.

**Article 239***Regles per a la determinació de la sanció.*

1. Quan en aplicació dels preceptes d'aquesta llei s'instruïska expedient sancionador per dues 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 dues o més infraccions les multes corresponents a cadascuna de les diverses infraccions comeses.

2. Les multes per infraccions s'imposaran amb independència de les mesures cautelars per al manteniment d'ordre urbanístic i de les definitives per a la seua restauració quan haja sigut conculcat.

3. Les multes que s'imposen als distints grups de responsables per una mateixa infracció tindran entre elles caràcter independent. Si la condició de promotor, constructor o director de l'obra recau en dues o més persones, l'import de la multa, dins de cadascun d'aquests 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'aquestes, 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 240***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 241***Infraccions connexes.*

1. En els supòsits en què s'instruïska expedient sancionador per dues 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 dues o més infraccions urbanístiques se'ls imposaran les multes corresponents a cadascuna 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'aquestes haja sigut medi imprescindi-

**Artículo 239***Reglas para la determinación de la sanción.*

1. Cuando en aplicación de los preceptos de la presente Ley se instruya expediente sancionador por dos o más infracciones tipificadas entre las que existe relación de causa a efecto, se impondrá la sanción que corresponda a la más grave en su cuantía máxima. En los demás casos, se impondrán a los responsables de dos o más infracciones las multas correspondientes a cada una de las diversas infracciones cometidas.

2. Las multas por infracciones se impondrán con independencia de las medidas cautelares para el mantenimiento de orden urbanístico y de las definitivas para su restauración cuando haya sido conculcado.

3. Las multas que se impongan a los distintos grupos de responsables por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente. Si la condición de promotor, constructor o director de la obra recayera en dos o más personas, el importe de la multa, dentro de cada uno de estos grupos, se distribuirá entre ellas en proporción a su grado de participación en la comisión de la infracción, o a partes iguales, si ello no pudiera determinarse. Si en una misma persona concurrieran la condición de promotor, constructor y director de obra, o de varias de ellas, solamente se le impondrá una sanción.

4. En el caso de que la total restauración de la realidad física alterada se efectuara por el interesado con anterioridad a la iniciación del expediente sancionador, quedará exento de sanción administrativa.

5. Si la restauración de la realidad física alterada se llevase a cabo por el interesado dentro del plazo establecido al efecto, la multa se reducirá en un 95 por ciento.

6. La base para el cálculo de las multas consistentes en un porcentaje del valor de la obra o instalación ejecutada estará integrada por el coste de los materiales o de la instalación y el de su ejecución o implantación, excluidos el beneficio empresarial, honorarios profesionales e impuestos.

**Artículo 240***Procedimiento sancionador.*

1. La potestad sancionadora se ejercerá mediante el procedimiento establecido en la legislación general aplicable.

2. El plazo para resolver el expediente sancionador será de seis meses contado desde la fecha de su iniciación, plazo ampliable, como máximo, por otros seis meses mediante acuerdo adoptado por el órgano competente para iniciar el procedimiento.

3. Transcurrido el plazo máximo para resolver sin que se dictase resolución, se entenderá caducado el procedimiento. En el supuesto de que la infracción no hubiese prescrito, deberá iniciarse un nuevo procedimiento sancionador.

**Artículo 241***Infracciones conexas.*

1. En los supuestos en que se instruyera expediente sancionador por dos o más infracciones tipificadas entre las que exista relación de causa a efecto, se impondrá una sola sanción, que será la que corresponda a la más grave en su cuantía máxima. En los demás casos, a los responsables de dos o más infracciones urbanísticas se les impondrán las multas correspondientes a cada una de las diversas infracciones cometidas.

2. También procederá la imposición de una única sanción pese a la existencia de varias infracciones urbanísticas concurrentes cuando una de ellas haya sido medio imprescindi-

ble per a cometre l'altra, o quan de la comissió d'una derive necessàriament la d'altres. En aquests casos s'imposarà la sanció més greu de les que corresponguen a les diverses infraccions urbanístiques comeses, i dins dels marges establits legalment per a aquesta.

#### Article 242

*Qüestions incidentals del procediment sancionador.*

1. Quan amb ocasió de la tramitació dels expedients administratius que s'instruïsquen 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'ordre penal en què hagen pogut incórrer els infractors, i se suspendrà la tramitació de l'expedient administratiu entre tant no recaiga una resolució del ministeri fiscal o resolució judicial ferma. La sanció penal exclourà la imposició de sanció administrativa, però no l'adopció de les mesures de restauració de la legalitat i de la realitat física alterada.

2. Quan, en qualsevol fase dels procediments que s'instruïsquen com a conseqüència d'una infracció urbanística, l'òrgan administratiu actuant observe que hi ha indicis de l'existència d'una altra infracció administrativa per al coneixement de la qual no siga competent, ho comunicarà a l'òrgan que considere que ho siga.

3. Iniciat el procediment sancionador, l'òrgan que hi haja acordat la iniciació d'haquest, 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 puguin declarar o imposar. Podrà acordar-se l'anotació en el Registre de la Propietat de la incoació del procediment si la naturalesa de l'actuació o inactivitat que dóna lloc al procediment així ho permeta.

L'anterior s'entén sense perjudici de l'exercici de les potestats de protecció de la legalitat urbanística.

#### Article 243

*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 244

*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.

cindible para cometer la otra, o cuando de la comisión de una derive necesariamente la de otras. En estos casos se impondrá la sanción más grave de las que correspondan a las diversas infracciones urbanísticas cometidas, y dentro de los márgenes establecidos legalmente para ella.

#### Artículo 242

*Cuestiones incidentales del procedimiento sancionador.*

1. Cuando con ocasión de la tramitación de los expedientes administrativos que se instruyan por infracción urbanística se desprendan indicios del carácter de ilícito penal del hecho, el órgano instructor del expediente lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, a los efectos de la exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores, suspendiendo la tramitación del expediente administrativo entre tanto no recaiga resolución del Ministerio Fiscal o resolución judicial firme. La sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa, pero no la adopción de las medidas de restauración de la legalidad y de la realidad física alterada.

2. Cuando, en cualquier fase de los procedimientos que se instruyan como consecuencia de una infracción urbanística, el órgano administrativo actuante aprecie que hay indicios de la existencia de otra infracción administrativa para cuyo conocimiento no sea competente, lo comunicará al órgano que considere que lo sea.

3. Iniciado el procedimiento sancionador, podrán adoptarse por el órgano que hubiera acordado la iniciación del mismo, o el llamado a resolver, si ya se hubiere elevado el expediente al competente para imponer la sanción, cuantas medidas cautelares sean necesarias para asegurar el cese de la actuación que diere lugar al procedimiento, la no producción de perjuicios al interés general o de los particulares afectados y la efectividad de las indemnizaciones o de la sanción que presumiblemente se pudieren declarar o imponer. Podrá acordarse la anotación en el Registro de la Propiedad de la incoación del procedimiento si la naturaleza de la actuación o inactividad que diere lugar al procedimiento así lo permita.

Lo anterior se entiende sin perjuicio del ejercicio de las potestades de protección de la legalidad urbanística.

#### Artículo 243

*Resarcimiento de daños y perjuicios.*

Quienes como consecuencia de una infracción urbanística sufrieren daño o perjuicio podrán exigir de cualquiera de los infractores, con carácter solidario, el resarcimiento e indemnización.

##### *Sección 2ª*

De las infracciones muy graves y sus sanciones

#### Artículo 244

*Actuaciones ilegales en suelos protegidos.*

Se sancionará con multa del 100 al 200 por ciento del valor de las obras ilegales ejecutadas a quienes realicen en terrenos destinados por el planeamiento a zonas verdes, espacios libres, dotaciones y equipamientos, o en suelo no urbanizable protegido, obras, instalaciones o acciones que incumplan las normas relativas al uso y a la edificación. El importe de la multa no será inferior a los 3.000 euros.

**Article 245***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. Aquesta sanció s'imposarà en la quantia màxima si la divisió realitzada lesiona el valor específic que, si és el cas, protegeix 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 constitueixen associacions o societats en les quals la condició de soci, la participació o l'acció incorpore també aquesta facultat, sempre que es donen respecte de les porcions concretes l'ús exclusiu de les quals es transmeten les condicions de superfície i descripció que racionalment comporten la modificació de l'ús rústic de la finca matriu de que procedisquen.

*Secció 3a*

De les infraccions greus i les seues sancions

**Article 246***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 estigui 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 aquest 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.

**Artículo 245***Parcelaciones en suelo no urbanizable.*

1. Quienes realicen parcelaciones urbanísticas ilegales en suelo no urbanizable sin autorización para ello o declaración de su innecesariedad serán sancionados con multa del 20 al 30 por ciento del valor en venta de los lotes fraccionados, salvo que la división se efectúe cumpliendo la ordenación urbanística en vigor.

2. Esta sanción se impondrá en su cuantía máxima si la división realizada lesiona el valor específico que, en su caso, proteja el ordenamiento urbanístico. En cualquier caso, el importe de la multa no será nunca inferior a la diferencia entre el valor inicial y el de venta de la parcela correspondiente.

3. A estos efectos, también se considerarán actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquéllos en los, sin división o segregación de fincas, se enajenen o se arrienden partes indivisibles de ella, con incorporación del derecho de utilización exclusiva de partes concretas de terrenos, o bien se constituyan asociaciones o sociedades en las cuales la condición de socio, la participación o la acción incorpore también esa facultad, siempre que se den respecto a las porciones concretas cuyo uso exclusivo se transmita las condiciones de superficie y descripción que racionalmente supongan la modificación del uso rústico de la finca matriz de la que procedan.

*Sección 3ª*

De las infracciones graves y sus sanciones

**Artículo 246***Infracciones en materia de edificación.*

1. Se impondrá multa del 25 al 50 por ciento del valor de la obra ilegal ejecutada, siempre que la infracción no estuviera calificada como muy grave, a quienes realicen obras de edificación que no correspondan con el uso del suelo en el que se ejecuten, o que superen la ocupación permitida de la parcela o solar, o la altura, la superficie o volumen edificables, o que incumplan los retranqueos a linderos o que superen el aprovechamiento resultante del planeamiento. El importe de la multa no será inferior a 600 euros.

2. En particular, se incluyen en la infracción tipificada en el apartado anterior las siguientes actuaciones:

– La realización de acciones constructivas o no constructivas en contra del uso, destino y naturaleza que corresponda al suelo en el que se ejecuten.

– El incumplimiento del aprovechamiento urbanístico fijado en el planeamiento.

– El exceso de edificación sobre la edificabilidad permitida por el planeamiento.

– La edificación de sótanos, semisótanos, áticos o entreplantas no permitidos por el planeamiento.

– El exceso sobre la altura determinada en el planeamiento.

– El incumplimiento de las reglas de distancia de las edificaciones entre sí y en relación con las vías públicas, espacios libres y linderos.

– La edificación en parcelas cuya superficie sea inferior a la establecida como mínima edificable. En este caso, la multa se graduará en función de la mayor o menor desproporción que exista entre la superficie de la parcela edificada y la superficie de la parcela mínima según el plan.

– La demolición de edificaciones no permitidas por el planeamiento urbanístico.

3. Se sancionará con multa del 25 al 50 por ciento del valor de la obra realizada la ejecución de obras prohibidas en edificios calificados fuera de ordenación. El importe de la multa no será inferior a los 600 euros. Se incluye en este supuesto la ejecución de obras de consolidación, modernización o incremento de su valor de expropiación en edificios calificados como fuera de ordenación no permitidas por el planeamiento urbanístico.

#### Article 247

*Actuació en edificis catalogats.*

1. Serán sancionados con multa del 25 al 50 por ciento del valor del suelo que arruinen o destruyeren ilegalmente un edificio catalogado.

2. Se incluye en la infracción tipificada en el apartado anterior la demolición, destrucción o deformación en cualquier otra forma, total o parcialmente de construcciones, edificios i altres immobles objecte de protecció especial pel planeament urbanístic pel seu caràcter monumental, històric, artístic, arqueològic, cultural, típic o tradicional, o, si és el cas, del dany produït al bé protegit..

3. Se sancionará con multa del 25 al 50 por ciento del valor de la obra ejecutada la realización de construcciones 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 248

*Altres infraccions.*

1. Incumplimiento de las obligaciones legales o los compromisos asumidos mediante convenio urbanístico para la ejecución del planeamiento se sancionará con multa de 600 a 6.000 euros.

2. Los propietarios que no efectúen la inspección periódica de construcciones, estando obligados legalmente a fer-ho, serán sancionados con multa de 600 a 6.000 euros.

3. Quienes realicen parcelaciones urbanísticas ilegales en suelo urbanizable sin autorización para ello o declaración de su innecesidad serán sancionados con multa del 20 al 30 por ciento del valor en venta de los lotes fraccionados, salvo que la división se efectúe cumpliendo la ordenación urbanística en vigor.

4. Quienes realicen división de terrenos en suelo urbano que contradigan las determinaciones de la ordenación urbanística serán sancionados con multa del 10 al 15 por ciento del valor de los terrenos afectados. La misma pena se impondrá a quienes realicen parcelaciones urbanísticas en suelo urbano que contradigan las determinaciones de la ordenación urbanística. En todo caso, el importe de la multa no será inferior a 600 euros.

5. Incurrirán en infracción urbanística grave, sancionable con multa de 6.000 a 60.000 euros, las compañías de suministros y servicios que incumplan las obligaciones descritas en los puntos a) i b) de l'apartat 1 i la de l'apartat 2 de la disposició addicional quarta de la Llei 10/2004, de 9

3. Se sancionará con multa del 25 al 50 por ciento del valor de la obra realizada la ejecución de obras prohibidas en edificios calificados fuera de ordenación. El importe de la multa no será inferior a los 600 euros. Se incluye en este supuesto la ejecución de obras de consolidación, modernización o incremento de su valor de expropiación en edificios calificados como fuera de ordenación no permitidas por el planeamiento urbanístico.

#### Artículo 247

*Actuación en edificios catalogados.*

1. Serán sancionados con multa del 25 al 50 por ciento del valor del suelo quienes arruinen o destruyeren ilegalmente un edificio catalogado.

2. Se incluye en la infracción tipificada en el apartado anterior la demolición, destrucción o deformación en cualquier otra forma, total o parcialmente de construcciones, edificios y otros inmuebles objeto de protección especial por el planeamiento urbanístico por su carácter monumental, histórico, artístico, arqueológico, cultural, típico o tradicional, o, en su caso, del daño producido al bien protegido.

3. Se sancionará con multa del 25 al 50 por ciento del valor de la obra ejecutada la realización de construcciones en lugares inmediatos o en inmuebles que formen parte de un grupo de edificios de carácter histórico-artístico, arqueológico, típico o tradicional que, infringiendo las correspondientes normas o régimen jurídico de protección, quebranten la armonía del grupo o produzcan el mismo efecto en relación con algún edificio de gran importancia o calidad de los caracteres indicados. La graduación de la multa se realizará en atención al carácter grave o leve de la afectación producida.

4. El importe de la multa no podrá ser inferior al 50 por ciento del valor de la parte de la edificación arruïnada o destruida y tampoco podrà ser inferior a 600 euros.

#### Artículo 248

*Otras infracciones.*

1. El incumplimiento de las obligaciones legales o compromisos asumidos mediante convenio urbanístico para la ejecución del planeamiento se sancionará con multa de 600 a 6.000 euros.

2. Los propietarios que no efectúen la inspección periódica de construcciones, estando obligados legalmente a ello, serán sancionados con multa de 600 a 6.000 euros.

3. Quienes realicen parcelaciones urbanísticas ilegales en suelo urbanizable sin autorización para ello o declaración de su innecesidad serán sancionados con multa del 20 al 30 por ciento del valor en venta de los lotes fraccionados, salvo que la división se efectúe cumpliendo la ordenación urbanística en vigor.

4. Quienes realicen división de terrenos en suelo urbano que contradigan las determinaciones de la ordenación urbanística serán sancionados con multa del 10 al 15 por ciento del valor de los terrenos afectados. Igual pena se impondrá a quienes realicen parcelaciones urbanísticas en suelo urbano que contradigan las determinaciones de la ordenación urbanística. En todo caso, el importe de la multa no será inferior a 600 euros.

5. Incurrirán en infracción urbanística grave, sancionable con multa de 6.000 a 60.000 euros, las compañías de suministros y servicios que incumplan las obligaciones descritas en los puntos a) y b) del apartado 1 y la del apartado 2 de la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre,

de desembre, del sòl no urbanitzable. A aquest efecte, es presumeix que es presta servei quan la companyia percep contraprestació de l'usuari encara que no s'haja formalitzat contracte o cap acord entre aquella i el preceptor del servei.

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 serveis 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'aquestes. La quantia mínima d'aquestes 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'aquesta, llevat que aquestes obres siguin susceptibles de legalització, i en aquest cas la sanció serà del cinc per cent del valor de l'obra executada. La sanció que s'imposa no podrà ser inferior a 600 euros.

#### *Secció 4a*

#### De les infraccions lleus i les sancions

#### **Article 249**

*Actuacions sense llicència legalitzables i altres infraccions.*

1. L'execució d'obres, instal·lacions o demolicions realitzades sense llicència o ordre d'execució, quan siguin 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 pugui ser inferior a 300 euros.

4. Les companyies de subministraments i serveis 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

#### ADMINISTRACIONES COMPETENTES EN MATERIA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA

#### **Article 250**

*Competències dels municipis.*

1. L'exercici de la potestat sancionadora regulada en aquesta llei correspondrà al municipi amb el caràcter de competència pròpia, excepte en aquells supòsits en què expressament s'establisca en aquesta 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

del suelo no urbanizable. A estos efectos, se presume que se presta servicio cuando la compañía percibe contraprestación del usuario aunque no se haya formalizado contrato o acuerdo alguno entre aquella y el preceptor del servicio.

6. Serán sancionados con multa del 25 al 50 por ciento del valor del edificio, planta, local o dependencia quienes alteraren el uso a que estuviesen destinados por el planeamiento urbanístico. El importe de la multa no será inferior a los 600 euros.

7. Las obras de urbanización e implantación de servicios sin la correspondiente autorización urbanística que se realicen en suelo no urbanizable o urbanizable sin programar se sancionarán con multa del 25 al 50 por ciento del valor de las mismas. La cuantía mínima de estas sanciones es, en todo caso, de 600 euros.

En suelo urbano o urbanizable con programa aprobado, la sanción será del 50 al 100 por ciento del valor de la obra ejecutada sin autorización o sin ajustarse a las condiciones de ésta, salvo que estas obras fueran susceptibles de legalización, en cuyo caso la sanción será del cinco por ciento del valor de la obra ejecutada. La sanción que se imponga no podrá ser inferior a 600 euros.

#### *Sección 4ª*

#### De las infracciones leves y sus sanciones

#### **Artículo 249**

*Actuaciones sin licencia legalizables y otras infracciones.*

1. La ejecución de obras, instalaciones o demoliciones realizadas sin licencia u orden de ejecución cuando sean legalizables por ser conformes con el ordenamiento urbanístico vigente en el momento de su realización será sancionada con multa del 2 al 6 por ciento del valor de la obra o instalación ejecutada. La multa no podrá ser inferior a 300 euros.

2. Se sancionarán con multa del 2 al 6 por ciento del valor de los terrenos afectados las parcelaciones que, sin contradecir el planeamiento en vigor, se realicen sin título habilitante. La multa no podrá ser inferior a 300 euros.

3. Serán sancionados con multa del 1 al 5 por ciento de su valor quienes lleven a cabo sin licencia cierres y vallados de fincas, sin que la multa pueda ser inferior a 300 euros.

4. Las compañías de suministros y servicios que incumplan los requerimientos referidos en el punto c del apartado 1 de la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo no Urbanizable, incurrirán en infracción leve, que será sancionada con multa de 600 a 3.000 euros.

#### CAPÍTULO IV

#### ADMINISTRACIONES COMPETENTES EN MATERIA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA

#### **Artículo 250**

*Competencias de los Municipios.*

1. El ejercicio de la potestad sancionadora regulada en esta Ley corresponderá al Municipio con el carácter de competencia propia, salvo en aquellos supuestos en los que expresamente se establezca en esta Ley que su ejercicio corresponde a la Comunidad Autónoma en régimen concurrente o exclusivo. A tal efecto, los Municipios están facultados



imposició de les sancions previstes en aquesta 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 fells 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 perjudici 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 251**

*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 aquesta 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 aquesta adopte les mesures legals que corresponga.

2. En supòsits excepcionals, quan un municipi mostrara notòria 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 autonòmica per substitució es requerirà que la infracció de què es tracte siga greu i manifesta i que hi haja específics interessos supralocals afectats.

#### **Article 252**

*Competències de la Comunitat Autònoma.*

1. L'exercici de la potestat sancionadora regulada en aquesta 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 cometes en sòl no urbanitzable. Iniciat per la Comunitat Autònoma en aquests supòsits l'exercici de la seua competència, el municipi haurà d'abstenir-se de tota actuació en el mateix assumpte des del moment que reba l'oportuna comunicació, remetent a l'Administració autonòmica les actuacions que fins aquest hi haja desenvolupat, si és el cas, desenvolupat.

2. En els supòsits de l'apartat anterior correspondrà també a la Generalitat, amb el caràcter de competència pròpia, en con-

tados para la imposición de las sanciones previstas en esta Ley cuya cuantía exceda de los importes previstos en la legislación de régimen local como límite para la imposición de sanciones por infracción de ordenanzas municipales.

2. Del mismo modo, y salvo en los que expresamente se prevea que su ejercicio corresponde a la Comunidad Autónoma en régimen concurrente o exclusivo, corresponderá al Municipio con el carácter de competencia propia el ejercicio de las potestades administrativas de protección de la legalidad urbanística.

3. En el ejercicio de sus competencias propias, los Municipios podrán solicitar la asistencia y colaboración tanto de la Diputación Provincial como de la Conselleria competente en materia de Urbanismo.

4. Para el mejor ejercicio de sus competencias en materia de disciplina urbanística, y en los términos establecidos en la legislación de régimen local, los Municipios podrán asociarse entre y con otras Administraciones constituyendo Mancomunidades o Consorcios.

5. La inactividad municipal en el ejercicio de sus competencias propias en materia de disciplina urbanística, sin perjuicio de las responsabilidades a que pudiera dar lugar, podrá ser recurrida por los interesados ante los Jueces y Tribunales, en los términos establecidos en el artículo 29 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

#### **Artículo 251**

*Sustitución autonómica en las competencias municipales.*

1. Cuando la Administración autonómica tuviera conocimiento de que se estén llevando a cabo actuaciones respecto de las cuales, de conformidad con esta Ley, la adopción de las medidas de disciplina urbanística corresponde con el carácter de competencia propia al Municipio, lo comunicará a la Administración municipal para que ésta adopte las medidas legales que corresponda.

2. En supuestos excepcionales, cuando un Municipio mostrara notoria inactividad o negligencia en el ejercicio de sus competencias propias de protección de la legalidad urbanística y de sanción de las infracciones urbanística, la Conselleria competente en materia de urbanismo podrá asumir la competencia por sustitución, en los términos establecidos en el artículo 60 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.

3. Para que proceda la actuación autonómica por sustitución se requerirá que la infracción de que se trate sea grave y manifiesta y que existan específicos intereses supralocales afectados.

#### **Artículo 252**

*Competencias de la Comunidad Autónoma.*

1. El ejercicio de la potestad sancionadora regulada en esta Ley corresponderá a la Generalitat, con el carácter de competencia propia en concurrència con la municipal, cuando se trate de infracciones graves o muy graves cometidas en suelo no urbanizable. Iniciado por la Comunidad Autónoma en estos supuestos el ejercicio de su competencia, el Municipio deberá abstenerse de toda actuación en el mismo asunto desde el momento en que reciba la oportuna comunicación, remitiendo a la Administración autonómica las actuaciones que hasta el mismo hubiera, en su caso, desarrollado.

2. En los supuestos del apartado anterior correspondrá también a la Generalitat, con el carácter de competencia propia en

currencia 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 Comunitat Autònoma, es donarà també trasllat de la proposta de resolució al municipi afectat en el mateix tràmit d'audiència als imputats, perquè pugui al·legar el que estime oportú.

4. Les competències autonòmiques en l'exercici de la potestat sancionadora regulada en aquesta llei seran exercides per la conselleria competent en matèria d'urbanisme, d'acord amb les regles següents:

a) La incoació dels expedients sancionadors, quan siga competència autonòmica, correspondrà, en tot cas, al director general competent en matèria d'urbanisme.

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

– Al director general competent en matèria d'urbanisme quan l'import de la sanció siga inferior a 30.000 euros.

– Al conseller competent en matèria d'urbanisme quan l'import de la sanció siga major de 30.000 euros i inferior a 600.000 euros.

– Al Consell de la Generalitat, quan l'import de la sanció siga superior a 600.000 euros.

## CAPÍTOL V INSPECCIÓ URBANÍSTICA

### Article 253

*Concepte.*

1. La inspecció urbanística és l'activitat que els òrgans administratius competents en matèria d'urbanisme han de realitzar a fi de comprovar que les edificacions i l'ús del sòl s'ajusten a les especificacions de l'ordenament urbanístic.

2. La inspecció urbanística és una funció d'inexcusable exercici per als organismes a què s'atribueix per aquesta llei.

### Article 254

*Competència sobre inspecció urbanística.*

1. La funció inspectora serà desenvolupada, en l'àmbit de les seues respectives competències, pels municipis i per la Generalitat.

2. La realització de la inspecció es realitzarà sota la superior autoritat i direcció de l'òrgan de govern que corresponga i serà exercida pel personal a qui s'atribuïska aquesta comesa dins de cadascun d'aquests.

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 aquest caràcter, tota la informació, la documentació i l'ajuda material que necessite per a l'adequat compliment de les seues funcions. Aquest 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 te-

concurrencia con la municipal, el ejercicio de las potestades administrativas de protección de la legalidad urbanística.

3. En los casos en los que las competencias se ejerciten por la Comunidad Autónoma, se dará también traslado de la propuesta de resolución al Municipio afectado en el mismo trámite de audiencia a los imputados, para que pueda alegar lo que estime oportuno.

4. Las competencias autonómicas en el ejercicio de la potestad sancionadora regulada en esta Ley se ejercerán por la Conselleria competente en materia de Urbanismo, de acuerdo con las siguientes reglas

a) La incoación de los expedientes sancionadores, cuando sea competencia autonómica, corresponderá, en todo caso, al Director General competente en materia de Urbanismo.

b) La resolución de los expedientes sancionadores, en los casos en los que sea competencia autonómica, corresponderá a los siguientes órganos:

– Al Director General competente en materia de Urbanismo cuando el importe de la sanción sea inferior a 30.000 euros.

– Al Conseller competente en materia de Urbanismo cuando el importe de la sanción sea mayor de 30.000 euros e inferior a 600.000 euros.

– Al Consell de la Generalitat, cuando el importe de la sanción sea superior a 600.000 euros.

## CAPÍTULO V INSPECCIÓN URBANÍSTICA

### Artículo 253

*Concepto.*

1. La inspección urbanística es la actividad que los órganos administrativos competentes en materia de urbanismo deben realizar con el fin de comprobar que las edificaciones y el uso del suelo se ajustan a las especificaciones del ordenamiento urbanístico.

2. La inspección urbanística es una función de inexcusable ejercicio para los organismos a los que se atribuye por esta Ley.

### Artículo 254

*Competencia sobre inspección urbanística.*

1. La función inspectora será desarrollada, en el ámbito de sus respectivas competencias, por los Municipios y por la Generalitat.

2. La realización de la inspección se realizará bajo la superior autoridad y dirección del órgano de gobierno que corresponda y será desempeñada por el personal al que se atribuya este cometido dentro de cada uno de ellos.

3. La inspección autonómica podrá solicitar de las Administraciones municipales cuantos datos y antecedentes fueran necesarios para el ejercicio de sus competencias.

4. Las fuerzas y cuerpos de seguridad, en el ámbito de sus respectivas competencias, colaborarán con la función inspectora, prestando su auxilio cuando se les solicite.

5. El personal adscrito a la inspección urbanística tendrá la consideración de Agente de la Autoridad y estará capacitado para recabar, con dicho carácter, cuanta información, documentación y ayuda material precise para el adecuado cumplimiento de sus funciones. Este personal está facultado para requerir y examinar toda clase de documentos relativos al planeamiento, comprobar la adecuación de los actos de edificación y uso del suelo a la normativa urbanística y te-

territorial aplicable i obtenir la informació necessària per al compliment de les seues funcions. En la seua actuació haurà de facilitar-se-li lliure accés a les finques, edificacions o locals on es realitzen les obres o usos que es pretenen inspeccionar i que no tinguen la condició de domicili o de lloc assimilat a aquest.

6. Quan es considere necessari deixar constància de qualsevol actuació urbanística, la inspecció estendrà la corresponent acta que haurà de contenir les dades identificatives de totes les persones intervinents, siguen propietaris, promotors, constructors, tècnics o usuaris, i descriurà sucintament els elements essencials de l'actuació.

Les actes de la inspecció urbanística gaudeixen 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'aquestes s'acredite el contrari de manera inequívoca i indubtable.

**TÍTOL V**  
ACTIVITAT ADMINISTRATIVA DE FOMENT  
DEL MERCAT DEL SÒL PER A  
LA PROMOCIÓ SOCIAL D'AQUEST

**CAPÍTOL I**  
PATRIMONI PÚBLIC DEL SÒL  
I PATRIMONIS MUNICIPALS DEL SÒL

**Article 255**

*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 aquest, a fi de regular el mercat de terrenys i obtenir reserves de sòl per a actuacions d'iniciativa pública que faciliten l'execució del planejament i garantisquen la promoció i edificació d'habitatges de protecció pública.

2. Els ajuntaments, les entitats locals supramunicipals i la Generalitat hauran de constituir els respectius patrimonis públics de sòl, amb la finalitat de regular el mercat de terrenys, crear reserves per a actuacions públiques i facilitar el planejament territorial i urbanístic, i la seua execució en el marc de les seues corresponents competències.

3. Cada patrimoni públic de sòl integrarà un patrimoni independent, separat del restant patrimoni de l'administració titular. L'inventari i registre de la gestió dels béns integrants de cada patrimoni públic de sòl es realitzarà en els termes que reglamentàriament es determinen.

4. Els patrimonis públics de sòl constituïran el medi principal per al desenvolupament del servei públic d'intervenció en el mercat de sòl i de la política d'habitatge.

**Article 256**

*Caràcter finalista dels patrimonis públics del sòl.*

1. Els ingressos obtinguts per mitjà de l'alienació o la cessió de terrenys i la substitució de l'aprofitament corresponent a l'Administració pel seu equivalent valor econòmic en metàl·lic es destinaran a l'ampliació, el manteniment o gestió del patrimoni públic del sòl.

territorial aplicable y obtener la información necesaria para el cumplimiento de sus funciones. En su actuación deberá facilitársele libre acceso a las fincas, edificaciones o locales donde se realicen las obras o usos que se pretendan inspeccionar y que no tengan la condición de domicilio o de lugar asimilado a éste.

6. Cuando se estime necesario dejar constancia de cualquier actuación urbanística, la inspección levantará la correspondiente acta que contendrá los datos identificativos de todas las personas intervinientes, sean propietarios, promotores, constructores, técnicos o usuarios, y describirá sucintamente los elementos esenciales de la actuación.

Las actas de la inspección urbanística gozan de la presunción de veracidad, y su valor y fuerza probatorios sólo cederán cuando en el expediente que se instruya como consecuencia de las mismas se acredite lo contrario de manera inequívoca e indubitada.

**TÍTULO V**  
ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA DE FOMENTO  
DEL MERCADO DEL SUELO PARA  
LA PROMOCIÓN SOCIAL DEL MISMO

**CAPÍTULO I**  
PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO  
Y PATRIMONIOS MUNICIPALES DEL SUELO

**Artículo 255**

*Patrimonios Públicos de Suelo.*

1. Los patrimonios públicos de suelo son un instrumento de política de suelo y vivienda de carácter finalista, cuyos bienes e ingresos están vinculados a los usos de interés social o de utilidad pública definidos en el planeamiento y destinados a cubrir las necesidades previstas en el mismo, con el fin de regular el mercado de terrenos y obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública que faciliten la ejecución del planeamiento y garanticen la promoción y edificación de viviendas de protección pública.

2. Los Ayuntamientos, las entidades locales supramunicipales y la Generalitat, deberán constituir sus respectivos patrimonios públicos de suelo, con la finalidad de regular el mercado de terrenos, crear reservas para actuaciones públicas y facilitar el planeamiento territorial y urbanístico, y su ejecución en el marco de sus correspondientes competencias.

3. Cada patrimonio público de suelo integrará un patrimonio independiente, separado del restante patrimonio de la Administración titular. El inventario y registro de la gestión de los bienes integrantes de cada patrimonio público de suelo se realizará en los términos que reglamentariamente se determinen.

4. Los patrimonios públicos de suelo constituirán el medio principal para el desarrollo del servicio público de intervención en el mercado de suelo y de la política de vivienda.

**Artículo 256**

*Carácter finalista de los patrimonios públicos del suelo.*

1. Los ingresos obtenidos mediante la enajenación o la cesión de terrenos y la sustitución del aprovechamiento correspondiente a la Administración por su equivalente valor económico en metálico se destinarán a la ampliación, el mantenimiento o gestión del patrimonio público del suelo.

2. Els béns del patrimoni municipal de sòl, una vegada incorporats al procés d'urbanització i edificació, hauran de ser destinats a la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública o a altres usos d'interès social, d'acord amb el planejament urbanístic.

#### **Article 257**

*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 aquesta 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'aquestes 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 tempteig i retracte administratiu.

d) Els adquirits per a la seua adscripció a aquest.

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'aquests patrimonis.

#### **Article 258**

*Delimitació dels patrimonis públics de sòl pel planejament general o especial.*

1. Les administracions públiques, en previsió de l'ampliació dels seus patrimonis públics de sòl, podran establir àrees reservades de terrenys, qualsevol que siga la seua classificació o qualificació urbanística. La reserva, si no estiguera prevista en el pla general o fora insuficient, s'efectuarà per mitjà de pla especial i podrà ser fins i tot prèvia a la programació dels terrenys. Aquesta programació, no obstant això, podrà ser instada pels particulars, conforme a l'article 128, havent de sol·licitar autorització prèvia a l'administració titular de la reserva, qui, si és procedent, podrà atorgar-la amb subjecció a les condicions d'interès públic que pertocuen per a aconseguir els fins socials als quals s'adscriga.

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 259**

*Mesures urbanístiques per a la construcció d'habitatges subjectes a protecció pública.*

1. Els municipis de més de 10.000 habitants destinaran íntegrament el patrimoni públic de sòl corresponent al tant per cent de la cessió d'aprofitament urbanístic que els corresponga per actuacions en sòl urbanitzable residencial a la promoció d'habitatges de protecció pública. Podran fer-lo

2. Los bienes del Patrimonio Municipal de Suelo, una vez incorporados al proceso de urbanización y edificación, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento urbanístico.

#### **Artículo 257**

*Bienes integrantes de los patrimonios públicos del suelo.*

1. Integran los patrimonios públicos de suelo:

a) Los bienes patrimoniales de la Administración correspondiente a los que el planeamiento territorial y urbanístico asigne expresamente tal destino, así como aquellos que legal o reglamentariamente se adscriban al patrimonio público del suelo.

b) Los obtenidos como consecuencia de expropiaciones urbanísticas y de cualesquiera procedimientos de gestión urbanística, y entre ellos, las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico, y los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones con pagos en metálico.

c) Los bienes adquiridos como consecuencia de la delimitación de áreas sobre los que se ejercite el derecho de tanteo y retracto administrativo.

d) Los adquiridos para su adscripción al mismo.

e) Los recursos financieros afectos a los Patrimonios Públicos de Suelo.

2. Los bienes de los Patrimonios Públicos de Suelo conforman un patrimonio independiente, separado del resto de bienes y derechos patrimoniales o privativos de titularidad de la Administración, con independencia del régimen jurídico propio de demanialidad o privacidad de los bienes integrantes de dichos patrimonios.

#### **Artículo 258**

*Delimitación de los patrimonios públicos de suelo por el planeamiento general o especial.*

1. Las Administraciones Públicas, en previsión de la ampliación de sus patrimonios públicos de suelo, podrán establecer áreas reservadas de terrenos, cualquiera que sea su clasificación o calificación urbanística. La reserva, si no estuviera prevista en el Plan General o fuera insuficiente, se efectuará mediante Plan Especial y podrá ser incluso previa a la programación de los terrenos. Dicha programación, no obstante, podrá ser instada por los particulares, conforme al artículo 128, debiendo solicitar autorización previa a la Administración titular de la reserva, quien, en su caso, podrá otorgarla con sujeción a las condiciones de interés público que procedan para lograr los fines sociales a los que se adscriba.

2. El establecimiento o la delimitación de reservas de terrenos para la ampliación de patrimonios públicos de suelo comportará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación, a los efectos expropiatorios.

#### **Artículo 259**

*Medidas urbanísticas para la construcción de viviendas sujetas a protección pública.*

1. Los municipios de más de 10.000 habitantes destinarán íntegramente el patrimonio público de suelo correspondiente al tanto por ciento de la cesión de aprovechamiento urbanístico que le corresponda por actuaciones en suelo urbanizable residencial a la promoción de viviendas de pro-

bé per mitjà de promoció directa, siga per alienació gratuïta o onerosa del sòl vinculada a aquest fi.

Almenys la meitat d'aquest sòl haurà de ser alienat de forma onerosa, en aquest cas serà per concurs, o cessió gratuïta de terrenys. El preu de l'alienació no podrà sobrepassar, incloent les despeses d'urbanització que puguen correspondre-li, el màxim fixat per la legislació reguladora d'habitatges de protecció oficial o tipus equivalent que la substituïska, per al lloc i moment en què es produïska.

2. Els municipis amb població compresa entre 5.000 i 10.000 habitants afectaran els béns del patrimoni municipal del sòl, o els fruits derivats de la seua transmissió, a usos socials de caràcter públic, preferentment a la promoció i construcció d'habitatges subjectes a protecció pública, almenys en una proporció no inferior al 25 per cent d'aquest patrimoni en l'exercici corresponent.

3. Quan la demanda d'habitatge protegit estiga satisfeta justificadament, o la necessitat del municipi de destinar-los a altres usos d'interés públic així ho exigisquen, podrà eximir-se fins al 50 per cent de l'obligació a què es refereixen els punts 1 i 2 per mitjà de resolució del conseller competent en habitatge. En supòsits excepcionals i molt justificats en base als mateixos criteris, l'exempció podrà ser de fins al 100 per cent.

Quan l'ajuntament dispose d'un programa, de caràcter plurianual, destinat a cobrir les necessitats d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública, convingut amb la conselleria competent en habitatge, aquest quedarà eximit de l'obligació a què es refereixen els punts 1 i 2 del present article.

#### **Article 260**

##### *Gestió dels patrimonis públics del sòl.*

1. La gestió dels patrimonis públics del sòl podrà ser exercit directament per l'administració titular, per organismes, entitats o empreses de capital íntegrament públic o participades majoritàriament per l'Administració, entitats públiques empresarials, mancomunitats, consorcis o societats urbanístiques.

2. Les administracions titulars de patrimonis públics de sòl podran constituir societats anònimes o empreses d'economia mixta per a la gestió d'aquests.

#### **Article 261**

##### *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.
- c) Directament, per preu no inferior al valor dels terrenys, a entitats de caràcter benèfic i social i a promotors públics, que promoguen la construcció d'habitatges de protecció pública.

El document públic que conste l'alienació directa ha d'establir la destinació final dels terrenys transmesos, el termini màxim de construcció i les altres limitacions i condicions que l'Administració considere convenient.

d) Per mitjà de cessió gratuïta a organismes públics, societats, entitats o empreses de capital íntegrament públic, o a altres administracions públiques, sempre que la destinació de

tecció pública. Podrán hacerlo bien mediante promoción directa, bien por enajenación gratuita u onerosa del suelo vinculada a tal fin.

Al menos la mitad de este suelo deberá ser enajenado de forma onerosa, en cuyo caso será por concurso, o cesión gratuita de terrenos. El precio de la enajenación no podrá sobrepassar, incluyendo los gastos de urbanización que puedan corresponderle, el máximo fijado por la legislación reguladora de Viviendas de Protección Oficial o tipo equivalente que la sustituya, para el lugar y momento en que se produzca.

2. Los municipios con población comprendida entre 5.000 y 10.000 habitantes afectarán los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo, o los frutos derivados de su transmisión, a usos sociales de carácter público, preferentemente a la promoción y construcción de viviendas sujetas a protección pública, al menos en una proporción no inferior al 25 por ciento de dicho Patrimonio en el ejercicio correspondiente.

3. Cuando la demanda de vivienda protegida esté satisfecha justificadamente, o la necesidad del municipio de destinarlos a otros usos de interés público así lo exijan, podrá eximirse hasta el 50 por ciento de la obligación a la que se refieren los puntos 1 y 2 mediante resolución del Conseller competente en Vivienda. En supuestos excepcionales y muy justificados en base a los mismos criterios, la exención podrá ser de hasta el 100 por cien.

Cuando el ayuntamiento disponga de un programa, de carácter plurianual, destinado a cubrir las necesidades de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, convenido con la conselleria competente en vivienda, éste quedará eximido de la obligación a que se refieren los puntos 1 y 2 del presente artículo.

#### **Artículo 260**

##### *Gestión de los patrimonios públicos del suelo.*

1. La gestión de los patrimonios públicos del suelo podrá ejercerse directamente por su Administración titular, por organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público o participadas mayoritariamente por la Administración, entidades públicas empresariales, mancomunidades, consorcios o sociedades urbanísticas.

2. Las Administraciones titulares de patrimonios públicos de suelo podrán constituir sociedades anónimas o empresas de economía mixta para la gestión de los mismos.

#### **Artículo 261**

##### *Transmisión de los bienes integrantes de los patrimonios públicos del suelo.*

1. Los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo podrán ser objeto de transmisión en los siguientes términos:

- a) Mediante enajenación por concurso público.
- b) Mediante subasta, cuando los bienes enajenados no estén sujetos a limite en el precio de explotación.
- c) Directamente, por precio no inferior al valor de los terrenos, a entidades de carácter benéfico y social y a promotores públicos, que promuevan la construcción de viviendas de protección pública.

El documento público en que conste la enajenación directa debe establecer el destino final de los terrenos transmitidos, el plazo máximo de construcción y las demás limitaciones y condiciones que la Administración considere conveniente.

d) Mediante cesión gratuita a organismos públicos, sociedades, entidades o empresas de capital íntegramente público, o a otras administraciones públicas, siempre que el

la referida cessió siga la construcció sobre el sòl cedit d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública.

2. La transmissió, en tot cas, observarà la normativa estatal i comunitària en matèria de defensa de la competència, ajudes públiques i disciplina de mercat.

#### **Article 262**

*La intervenció privada en els patrimonis públics del sòl.*

1. Les administracions que, en aplicació d'aquesta 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'aquest 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 263**

*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 pugui necessitar per a l'adequada gestió d'aquest registre autonòmic. amb aquest 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 aquesta conselleria, amb l'obligació d'incloure les actualitzacions d'aquest inventari, com també aportar les modificacions que aquest 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 no s'aporta, al respectiu expedient, certificat d'inscripció en el Registre Autonòmic de Patrimonis Públics Municipals de Sòl, que el secretari de l'ajuntament haurà de protocolitzar.

5. Si un ajuntament dels referits en l'article 260, no aliena en el termini de dos anys a partir de la vigència d'aquesta llei, almenys 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 desenvoluparan els criteris, les normes i els procediments de la gestió del Registre Autonòmic de Patrimonis Públics

destino de la referida cesión sea la construcción sobre el suelo cedido de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

2. La transmisión, en todo caso, observará la normativa estatal y comunitaria en materia de defensa de la competencia, ayudas públicas y disciplina de mercado.

#### **Artículo 262**

*La intervención privada en los patrimonios públicos del suelo.*

1. Las Administraciones que, en aplicación de esta ley, deban constituir patrimonios públicos del suelo podrán participar en sociedades mercantiles cuyo capital social solo parcialmente corresponda a la Administración titular, para la gestión del mismo de acuerdo con sus fines.

2. Las sociedades deberán constituirse para actuaciones concretas, de las establecidas por el planeamiento, en régimen de concurrencia pública u ofreciéndolas restringidamente a los propietarios de los inmuebles afectados, pero en condiciones de igualdad.

#### **Artículo 263**

*Registro Autonómico de Patrimonis Municipales de Suelo.*

1. La conselleria competente en ordenación del territorio, urbanismo y vivienda creará un Registro Autonómico de Patrimonis Públics Municipales de Suelo, que estará compuesto por el Inventario de Bienes municipales adscritos a cada patrimonio municipal de suelo que sean procedentes de la gestión urbanística.

2. Los Ayuntamientos prestarán la cooperación y asistencia activa que la conselleria pueda precisar para la adecuada gestión de este Registro Autonómico. A tal fin, deberán remitir copia certificada con la relación de bienes inmuebles, su identificación precisa y determinada, con su certificación registral y cargas urbanísticas a dicha conselleria, con la obligación de incluir las actualizaciones de dicho inventario, así como aportar las modificaciones que éste experimente. La documentación deberá ser remitida en el plazo máximo de 15 días desde su requerimiento.

3. El Registro será público, de acceso gratuito y tendrá una finalidad informativa.

4. Los bienes inmuebles integrados en cada inventario y que formarán parte del registro autonómico tendrán la naturaleza de utilidad pública e interés social. No se podrá disponer de ellos si previamente no se aporta, al respectivo expediente, certificado de inscripción en el Registro Autonómico de Patrimonis Públics Municipales de Suelo, que el Secretario del Ayuntamiento deberá protocolizar.

5. Si un Ayuntamiento, de los referidos en el artículo 260, no procede a enajenar en el plazo de dos años a partir de la vigencia de la presente ley, al menos el 50 por ciento de todos los bienes inmuebles que formen parte de cada patrimonio municipal de suelo, la Generalitat, a través del órgano competente, procederá a iniciar expediente de expropiación forzosa con carácter urgente, sobre la relación de bienes inmuebles inventariados en cada patrimonio municipal de suelo, con el fin de proceder a la construcción, de manera directa o indirecta, de viviendas de protección pública. A tal efecto, emitirá certificado de incumplimiento de las obligaciones municipales.

6. Por Decreto del Consell de la Generalitat se desarrollarán los criterios, normas y procedimientos de la gestión del Registro Autonómico de Patrimonis Públics Municipales

Municipals de Sòl, garantint aquests i la seua afecció a la construcció d'habitatges de protecció o intervenció en els centres històrics, monuments o immobles d'interès patrimonial.

## CAPÍTOL II DRET DE SUPERFÍCIE

### Article 264

*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, serveis complementaris, instal·lacions industrials i comercials o altres usos determinats en els plans urbanístics i d'ordenació del territori, el dret dels quals correspondrà al superficiari, pel termini que establisca l'acte de constitució del dret de superfície.

2. El dret de superfície es regirà per la normativa estatal aplicable.

## DISPOSICIONS ADDICIONALS

### Primera

*Consell del Territori i el Paisatge.*

El Consell del Territori i el Paisatge és el màxim òrgan assessor de les administracions públiques amb competència urbanística de la Comunitat Valenciana. Radicarà en l'Institut d'Estudis Territorials i del Paisatge, de què formarà part.

Reglamentàriament s'establirà la seua composició, organització i funcionament. En tot cas, actuarà com a òrgan col·legiat, compost per experts en urbanisme de reconeguda competència, els quals assessoraran amb rectitud les qüestions que se sotmeten a la seua consideració. En el seu nomenament es donarà adequada participació a les entitats locals.

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

El Consell del Territori i el Paisatge assumirà la totalitat de les funcions que fins a la data tenia assignades el Consell Superior d'Urbanisme.

### Segona

*Còmput de la població municipal.*

A tots els efectes previstos en aquesta llei, quan en ella s'al·ludeix a un determinat nombre d'habitants per municipi, es computaran com tals els residents empadronats.

### 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

pales de Suelo, garantizando los mismos y su afección a la construcción de viviendas de protección o intervención en los centros históricos, monumentos o inmuebles de interés patrimonial.

## CAPÍTULO II DERECHO DE SUPERFICIE

### Artículo 264

*Derecho de superficie.*

1. La Generalitat, las Entidades Locales, los organismos autónomos, las entidades públicas empresariales y las sociedades públicas, cuyo capital pertenezca total o parcialmente a la Administración, dentro de los ámbitos de su competencia, podrán constituir el derecho de superficie en terrenos de su titularidad con destino a la construcción de viviendas, servicios complementarios, instalaciones industriales y comerciales u otros usos determinados en los planes urbanísticos y de ordenación del territorio, cuyo derecho corresponderá al superficiario, por el plazo que establezca el acto de constitución del derecho de superficie.

2. El derecho de superficie se regirá por la normativa estatal aplicable.

## DISPOSICIONES ADICIONALES

### Primera

*Consejo del Territorio y el Paisaje.*

El Consejo del Territorio y el Paisaje es el máximo órgano asesor de las Administraciones públicas con competencia urbanística de la Comunidad Valenciana. Radicará en el Instituto de Estudios Territoriales y del Paisaje, del que formará parte.

Reglamentariamente se establecerá su composición, organización y funcionamiento. En todo caso, actuará como órgano colegiado, compuesto por expertos en urbanismo de reconocida competencia, quienes asesorarán con rectitud las cuestiones que se sometan a su consideración. En su nombramiento se dará adecuada participación a las entidades locales.

Le corresponderá dictaminar en los casos que así lo exija esta Ley o una disposición reglamentaria con rango de Decreto del Consell de la Generalitat, o cuando lo solicite el Consell de la Generalitat o alguno de sus miembros.

El Consejo del Territorio y el Paisaje asumirá la totalidad de las funciones que hasta la fecha tenía asignadas el Consejo Superior de Urbanismo.

### Segunda

*Cómputo de la población municipal.*

A todos los efectos previstos en la presente Ley, cuando en ella se alude a un determinado número de habitantes por Municipio, se computarán como tales, los residentes empadronados.

### Tercera

*Deber de información interadministrativa en relación con actos y acuerdos urbanísticos.*

1. En cumplimiento del artículo 56 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, la notificación preceptiva de actos y acuerdos municipales a la Administración autonómica, cuando se re-

matèria d'urbanisme, es cursarà als òrgans urbanístics de la Generalitat.

Si aquesta notificació versa sobre atorgament de llicència d'obra, expressarà amb claredat la localització i contingut de l'acte autoritzat en termes que permeten relacionar-lo amb el seu règim urbanístic. Reglamentàriament s'establirà un model de fitxa urbanística, susceptible de fàcil tractament estadístic, que haurà de ser emplenada pel sol·licitant de la llicència, i que el municipi haurà d'adjuntar quan notifique.

2. Els interessats poden notificar, per el seu compte, als referits òrgans de la Generalitat la seua intenció d'iniciar les obres o actuacions urbanístiques corresponents, acompanyant la informació referida en el número anterior i els documents acreditatius que, des que van sol·licitar la llicència, han transcorregut els terminis previstos en aquesta llei per a l'atorgament d'aquesta.

La comunicació serà examinada en el termini d'un mes, durant el qual hauran de demanar informació de l'Ajuntament. Conclòs aquest, 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 aquestes cap contravençió greu i manifesta de l'ordenació urbanística, ni haver rebut reclamació municipal per aquest motiu. És improcedent l'expedició del certificat quan l'obra o actuació contravinga manifestament l'ordenació urbanística o excedisca dels drets que aquesta confereix a l'interessat, o quan l'ajuntament justifique motivadament la seua oposició.

3. L'Administració de la Generalitat, sense perjudici de les competències municipals, s'haurà d'abstenir de realitzar accions o procediments administratius per la realització d'actuacions respecte a de les quals haja expedit el certificat regulat en el número anterior.

4. Els òrgans de la Generalitat que adopten resolucions o acords en matèria urbanística han de notificar-los als municipis afectats en el termini de deu dies des de la seua adopció.

5. Reglamentàriament s'establirà el contingut i format de la informació que, a efectes d'estadística, els municipis hauran de remetre a la conselleria competent en ordenació del territori i habitatge en relació amb les matèries regulades en aquesta llei.

#### **Quarta**

##### *Convenis urbanístics.*

1. L'Administració de la Generalitat, les empreses públiques d'ella dependents i els municipis podran subscriure, conjunta o separadament, convenis amb altres administracions públiques, organismes públics, societats de capital íntegrament públic, entitats o empreses en el capital de les quals participen majoritàriament i amb particulars, a fi de col·laborar en el millor i més eficaç desenvolupament de l'activitat urbanística.

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 aquesta llei o prejudicar el resultat d'aquest, 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.

fiera a actos en materia de urbanismo, se cursará a los órganos urbanísticos de la Generalitat.

Si dicha notificación versa sobre otorgamiento de licencia de obra, expresará con claridad la localización y contenido del acto autorizado en términos que permitan relacionarlo con su régimen urbanístico. Reglamentariamente se establecerá un modelo de ficha urbanística, susceptible de fácil tratamiento estadístico, a rellenar por el solicitante de la licencia, que el Municipio adjuntará al notificar.

2. Los interesados pueden notificar, por su cuenta, a los referidos órganos de la Generalitat su intención de iniciar las obras o actuaciones urbanísticas correspondientes, acompañando la información referida en el número anterior y los documentos acreditativos de que, desde que solicitaron la licencia, han transcurrido los plazos previstos en esta Ley para el otorgamiento de la misma.

La comunicación será examinada en el plazo de un mes, debiéndose recabar durante él información del Ayuntamiento. Concluido éste, el interesado tendrá derecho, a que la Generalitat le expida, para su uso particular, certificado de haber sido notificada del propósito de iniciar las obras o actuaciones y de no haber advertido en ellas contravençión grave y manifiesta de la ordenación urbanística, ni haber recibido reclamación municipal por tal motivo. Es improcedente la expedición del certificado cuando la obra o actuación contravenga manifiestamente la ordenación urbanística o exceda de los derechos que ésta confiere al interesado, o cuando el Ayuntamiento justifique motivadamente su oposición a ello.

3. La Administración de la Generalitat, sin perjuicio de las competencias municipales, se abstendrá de desarrollar acciones o procedimientos administrativos por la realización de actuaciones respecto a las que haya expedito el certificado regulado en el número anterior.

4. Los órganos de la Generalitat que adopten resoluciones o acuerdos en materia urbanística han de notificarlos a los Municipios afectados en el plazo de diez días desde su adopción.

5. Reglamentariamente, se establecerá el contenido y formato de la información que, a los efectos de estadística, los Municipios deberán remitir a la conselleria competente en ordenación del territorio y vivienda en relación con las materias reguladas en la presente ley.

#### **Cuarta**

##### *Convenis Urbanístics.*

1. La Administración de la Generalitat, las empresas públicas de ella dependientes y los Municipios podrán suscribir, conjunta o separadamente, convenios con otras Administraciones públicas, organismos públicos, sociedades de capital íntegramente público, entidades o empresas en cuyo capital participen mayoritariamente y con particulares, al objeto de colaborar en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.

2. La competencia de su aprobación por parte municipal corresponderá al Ayuntamiento Pleno, previa apertura de un período de información pública por plazo de veinte días sobre el proyecto de convenio.

3. Los convenios urbanísticos que, para la ejecución del planeamiento, celebren los Ayuntamientos con los particulares no podrán sustituir el procedimiento de aprobación y adjudicación de Programas regulado en esta Ley o prejudicar el resultado del mismo, ni podrán alterar ninguna de las determinaciones del plan o instrumento de cuya ejecución se trate, ni perjudicar derechos o intereses de terceros.



4. 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'ls que estableix la legislació urbanística.

2a. Hauran de contenir una part expositiva en la qual es justificarà la conveniència del que s'ha estipulat per a l'interès 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 interès comunitari se subjectaran al règim previst per a aquestes.

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'aquesta 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 perjudici 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'aquesta 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'interès públic.

S'exceptua l'aplicació de les regles 1a a 4a anteriors quan el conveni urbanístic se subscriga entre l'Administració de la Generalitat, les empreses públiques d'aquesta 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 aquest compromís s'establisca en el conveni.

## **Cinquena**

### *Arrendaments històrics.*

Les disposicions d'aquesta 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.

## **Sisena**

### *Previsió d'habitatges subjectes a règim de protecció pública en els plans i programes.*

1. Els plans generals han d'incloure en la memòria justificativa un estudi sobre la previsió de les necessitats d'habitatge protegit en el terme municipal, incloent en les seues fitxes de planejament i gestió del sòl urbanitzable residencial la proporció d'habitatges d'aquesta índole que s'haja de

4. Los convenios urbanísticos que se suscriban con motivo y en relación con la formulación y aprobación de los planes y de cualesquiera otros instrumentos de ordenación o gestión urbanística se sujetarán a las siguientes reglas:

1ª. Respetarán el régimen de facultades e iniciativas para promoverlos que se establecen en la legislación urbanística.

2ª. Contendrán una parte expositiva en la que se justificará la conveniencia de lo estipulado para el interés general y su coherencia con el modelo y estrategia territorial del Municipio, así como, en su caso, con la programación prevista en el planeamiento o instrumento urbanístico en tramitación.

3ª. Se someterán a información pública, junto con el correspondiente instrumento de planeamiento o gestión urbanística, si se suscribe antes de acordarse aquella, o a un trámite autónomo de información pública, de veinte días de duración, cuando la del planeamiento ya se hubiera culminado. Los convenios que se suscriban para la implantación de actuaciones sujetas a Declaración de Singular Interés Comunitario se sujetarán al régimen previsto para ellas.

4ª. Serán nulas las estipulaciones y compromisos contrarios a normas imperativas legales y reglamentarias, así como a determinaciones de planeamiento de rango superior o de esta Ley y, en todo caso, las que supongan disminución de deberes y cargas definitorias del derecho de propiedad del suelo.

5ª. Lo convenido con particulares se entiende sin perjuicio del ejercicio con plenitud por parte de la Administración de la potestad de planeamiento, y siempre estará sometido a la condición suspensiva de que el plan o instrumento correspondiente haga posible su cumplimiento. El incumplimiento de esta condición no dará lugar, en ningún caso, a responsabilidad de la Administración que hubiere suscrito el convenio, salvo que el cambio de criterio que determinara la imposibilidad de cumplimiento le fuera imputable y no se justificara suficientemente en razones objetivas de interés público.

Se exceptúa la aplicación de las reglas 1ª a 4ª anteriores cuando el Convenio Urbanístico se suscriba entre la Administración de la Generalitat, las empresas públicas de ella dependientes y los Municipios, conjunta o separadamente, con otras Administraciones Públicas, organismos públicos, sociedades de capital íntegramente público, entidades o empresas en cuyo capital participen mayoritariamente cuando el objeto del Convenio sea el fomento de la construcción de Viviendas Sujetas a algún régimen de Protección pública y ese compromiso se establezca en el Convenio.

## **Quinta**

### *Arrendamientos històrics.*

Las disposiciones de la presente Ley en materia de gestión urbanística de suelo se entenderán a reserva de los derechos de los arrendatarios históricos, reconocidos por el artículo 5 de la Ley 6/1986, de 15 de diciembre, de la Generalitat, de Arrendamientos Históricos Valencianos.

## **Sexta**

### *Previsión de viviendas sujetas a régimen de protecció pública en los planes y programas.*

1. Los Planes Generales deben incluir en la memoria justificativa un estudio sobre la previsión de las necesidades de vivienda protegida en el término municipal, incluyendo en sus fichas de planeamiento y gestión del suelo urbanizable residencial la proporción de viviendas de esta índole

materialitzar en el desenvolupament de cada sector de sòl urbanitzable. L'aprovació dels plans requerirà l'informe previ preceptiu i vinculant emés pels òrgans de l'administració autonòmica competents en matèria d'habitatge integrats en la corresponent conselleria, sobre les previsions del planejament en matèria d'habitatge protegit.

2. L'aprovació definitiva dels plans generals que tinguen sòl urbanitzable residencial amb ordenació detallada, plans parcials, plans de reforma interior i programes per al desenvolupament d'actuacions integrades en el sòl urbanitzable residencial requerirà, necessàriament, la localització prèvia dels terrenys per a la construcció d'habitatges protegit, conforme amb l'estudi de necessitats i les fitxes de planejament i gestió referides en el número 1 d'aquest article.

#### **Setena**

*Difusió en Internet.*

Els tràmits d'informació pública relatius a la tramitació de programes per al desenvolupament d'actuacions integrades o aïllades haran 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.

#### **Vuitena**

*Actualització de l'import de la caució prevista en l'article 129.6.*

L'import de la caució prevista en l'article 129.6 d'aquesta llei s'actualitzarà anualment mitjançant una disposició reglamentària en aplicació de l'índex general de preus del consum o coeficient que el substituïska.

#### **Novena**

*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'aquesta i la compatibilitat d'aquest increment amb les previsions dels plans hidrològics, a més de la no-afectació o menyscabament a altres usos existents legalment implantats.

Aquest informe s'haurà d'emetre en els terminis i amb l'efecte establert per la normativa estatal vigent en la matèria.

La suficient disponibilitat a què es refereix el 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 consumi-

que se deba materialitzar en el desenvolupament de cada sector de sòl urbanitzable. La aprobació de los planes precisará informe previo preceptivo y vinculante emitido por los órganos de la Administración Autonómica competentes en materia de vivienda integrados en la correspondiente conselleria, sobre las previsions del planeamiento en materia de vivienda protegida.

2. La aprobació definitiva de los planes generales que cuenten con suelo urbanizable residencial con ordenación pormenorizada, planes parciales, planes de reforma interior y programas para el desarrollo de actuaciones integradas en el suelo urbanizable residencial requerirá, necesariamente, la previa localización de los terrenos para la construcción de viviendas protegidas, conforme con el estudio de necesidades y las fichas de planeamiento y gestión referidas en el número 1 del presente artículo.

#### **Séptima**

*Difusión en Internet.*

Los trámites de información pública relativos a la tramitación de Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas o Aisladas incluirán su difusión por Internet a través de las páginas de que dispone el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* de forma libre y gratuita.

#### **Octava**

*Actualización del importe de la caución prevista en el artículo 129.6.*

El importe de la caución prevista en el artículo 129.6 de la presente Ley se actualizará anualmente mediante disposición reglamentaria en aplicación del Índice General de Precios del Consumo o coeficiente que lo sustituya.

#### **Novena**

*Modificación de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.*

El apartado 2 del artículo 19 queda redactado en los siguientes términos:

"2. La implantación de usos residenciales, industriales, terciarios, agrícolas u otros que impliquen un incremento del consumo de agua, requerirá la previa obtención de informe del organismo de cuenca competente, o entidad colaboradora autorizada para el suministro, sobre su disponibilidad y compatibilidad de dicho incremento con las previsions de los planes hidrológicos, además de la no afectación o menoscabo a otros usos existents legalmente implantados.

Dicho informe se emitirá en los plazos y con los efectos establecidos por la normativa estatal vigente en la materia.

La suficiente disponibilidad a la que se refiere el párrafo primero podrá ser justificada mediante el compromiso de ejecución de infraestructuras generadoras de recursos hídricos a través de la aplicación de nuevas tecnologías, como la desalación de agua de mar o aguas subterráneas salobres, aprovechamiento de aguas depuradas, potabilización o alternativas similares.

Reglamentariamente, o a través de instrucciones técnicas, se establecerán los métodos para contrastar la idoneidad de las técnicas de generación de recursos hídricos que permitan acreditar la compatibilidad de las nuevas actuaciones consumi-

dores 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 verifiqui en aplicació d'instruments de planejament que hagen sigut objecte del corresponent informe”.

## DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

### Primera

*Procediments incoats a l'entrada en vigor d'aquesta llei.*

1. Els procediments tendents a aprovar o executar qualssevol instruments de planejament, programes d'actuació integrada o aïllada, projectes de reparcel·lació, expropiació o urbanització, concessió de llicències, declaracions de ruïna, declaracions de l'incompliment de deures urbanístics, inclosió en el registre municipal de solars, recaptació de quotes d'urbanització, suspensions de vigència del planejament i suspensions de llicències, que s'hagen iniciat a l'empara de l'anterior legislació, es conclouran de conformitat amb aquella, excepte desistiment dels que hagueren promogut la incoació d'aquells. S'entendrà, amb aquest efecte, per data d'iniciació la del sotmetiment a informació pública dels expressats documents. No obstant això, el promotor del procediment podrà desistir en qualsevol moment de la seua tramitació, si prefereix acollir-se a les determinacions d'aquesta llei.

2. A partir de l'entrada en vigor d'aquesta llei no es podrà iniciar la tramitació de nous programes d'actuació integrada pel procediment previst en l'anterior legislació, ni de plans parcials per al desenvolupament de sòls aptes per a urbanitzar previstos en les normes subsidiàries de planejament, en tant no es produïska la revisió del pla general o els citats instruments de planejament s'acompanyen del corresponent document que justifique la integració territorial de l'instrument de planejament o actuació integrada de l'aprovació de la qual es tracta.

3. Sense perjudici de l'anterior, resultaran d'aplicació als procediments per a l'aprovació de plans i programes per al desenvolupament d'actuacions integrades que ja estigueren incoats a l'entrada en vigor d'aquesta llei, les regles relatives a la previsió d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública que han de contenir els plans i programes a què es refereixen els articles 36.1.i) i 37.1.g), disposició addicional sisena i concordants d'aquesta llei.

### Segona

*Classificació del sòl urbà a l'entrada en vigor d'aquesta llei. Actuacions aïllades.*

1. A partir de l'entrada en vigor d'aquesta 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'aquesta llei, no estiga inclòs en unitats d'execució, mentre aquestes no es delimiten, s'executarà conforme al règim d'actuacions aïllades regulat en el capítol quart del títol tercer.

nes consumidoras de agua potable u otros usos, debiendo garantizarse el uso sostenible y eficiente del agua.

No será necesaria la emisión del informe previsto en el párrafo anterior cuando la implantación de los referidos usos se verifique en aplicación de instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto del correspondiente informe”.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

### Primera

*Procedimientos incoados a la entrada en vigor de la presente Ley.*

1. Los procedimientos tendentes a aprobar o ejecutar cualesquiera instrumentos de planeamiento, Programas de Actuación Integrada o Aislada, Proyectos de Reparcelación, expropiación o urbanización, concesión de licencias, declaraciones de ruina, declaraciones del incumplimiento de deberes urbanísticos, inclusión en el Registro Municipal de Solares, recaudación de cuotas de urbanización, suspensiones de vigencia del planeamiento y suspensiones de licencias, que se hubieran iniciado al amparo de la anterior legislación, se concluirán de conformidad con ella, salvo desistimiento de quienes hubieran promovido la incoación de los mismos. Se entenderá, a estos efectos, por fecha de iniciación la del sometimiento a información pública de los expresados documentos. No obstante, el promotor del procedimiento podrá desistir en cualquier momento de su tramitación, si prefiere acogerse a las determinaciones de esta Ley.

2. A partir de la entrada en vigor de esta Ley no se podrá iniciar la tramitación de nuevos Programas de Actuación Integrada por el procedimiento previsto en la anterior legislación, ni de Planes Parciales para el desarrollo de suelos aptos para urbanizar previstos en las Normas Subsidiarias de Planeamiento, en tanto no se produzca la revisión del Plan General o los citados instrumentos de Planeamiento se acompañen del correspondiente Documento que justifique la integración territorial del instrumento de Planeamiento o Actuación Integrada de cuya aprobación se trata.

3. Sin perjuicio de lo anterior, resultarán de aplicación a los procedimientos para la aprobación de Planes y Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas que ya estuvieran incoados a la entrada en vigor de la presente Ley, las reglas relativas a la previsión de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública que deben contener los Planes y Programas a los que se refieren los artículos 36.1.i) y 37.1.g), Disposición Adicional Sexta y concordantes de la presente ley.

### Segunda

*Clasificación del suelo urbano a la entrada en vigor de la presente Ley. Actuaciones Aisladas.*

1. A partir de la entrada en vigor de esta Ley y en tanto no se modifiquen o revisen los vigentes Planes Generales, Normas Subsidiarias y Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, tendrán la clasificación de suelo urbano los terrenos que la tuvieran reconocida por los instrumentos de ordenación vigentes.

2. El suelo urbano que, a la entrada en vigor de esta Ley, no esté incluido en Unidades de Ejecución, mientras éstas no se delimiten, se ejecutará conforme al régimen de Actuaciones Aisladas regulado en el Capítulo Cuarto de su Título Tercero.

3. En els municipis el planejament general dels quals haja delimitat àrees de repartiment i aprofitaments tipus en sòl urbà s'aplicaran aquests a l'efecte previst en aquesta llei.

Si no s'ha determinat l'aprofitament tipus, mentre no es modifique o revise el planejament amb aquest propòsit, es considerarà com tal:

a) En unitat d'execució prevista pel planejament o delimitada amb anterioritat a aquesta 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 aquesta llei.*

1. Els municipis hauran d'adaptar el seu planejament d'aquesta llei, incoant el corresponent expedient de revisió, o per mitjà de l'aprovació del document de justificació de la integració territorial.

2. En tant aquesta adaptació no s'haja produït, serà requisit per a la tramitació i aprovació dels plans parcials o de reforma interior modificatius de l'ordenació que els referits instruments de planejament s'acompanyen d'un document de justificació de la integració territorial dels previstos en l'article 74 d'aquesta llei. Aquest document de justificació serà aprovat conjuntament amb els instruments de planejament, si conté els documents específics i les determinacions necessàries a l'efecte.

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'aquesta llei.

4. Quan els plans aprovats a l'ampara 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 aquest últim, sempre que complisquen les cessions dotacionals mínimes per unitat de superfície edificable exigides per aquesta llei.

### **Quarta**

*Fòrmules aritmètiques de caràcter subsidiari per a l'adjudicació de programes.*

1. El procediment de tramitació de programes establert per aquesta llei no entrarà en vigor fins complits tres mesos des que aquesta es publique en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*. No obstant això, els municipis, durant aquest període, podran anticipar l'aprovació de les ordenances a què es refereix l'article 132.

2. Els municipis que no tinguen l'ordenança pròpia a què es refereix l'article 132 podran acollir-se a l'aplicació de la següent regla aritmètica per a resoldre l'adjudicació dels programes.

3. En los municipios cuyo planeamiento general hubiera delimitado áreas de reparto y aprovechamientos tipo en suelo urbano se aplicarán éstos a los efectos previstos en la presente Ley.

Si no se hubiera determinado el aprovechamiento tipo, mientras no se modifique o revise el planeamiento con ese propósito, se considerará como tal:

a) En Unidad de Ejecución prevista por el planeamiento o delimitada con anterioridad a esta Ley: el medio de la Unidad.

b) En otro caso: el que resulte de la aplicación del artículo 56.

El aprovechamiento susceptible de apropiación será el porcentaje del aprovechamiento tipo que corresponda, según la Ley, atendidas las reglas anteriores.

### **Tercera**

*Adaptación de los Planes a la presente Ley.*

1. Los Municipios deberán adaptar su planeamiento a la presente Ley, incoando el correspondiente expediente de revisión, o mediante la aprobación del Documento de Justificación de la Integración Territorial.

2. En tanto dicha adaptación no se haya producido, será requisito para la tramitación y aprobación de los Planes Parciales o de Reforma interior modificativos de la ordenación que los referidos instrumentos de Planeamiento se acompañen de un Documento de Justificación de la Integración Territorial de los previstos en el artículo 74 de la presente Ley. Dicho Documento de Justificación será aprobado conjuntamente con los instrumentos de Planeamiento, si contiene los documentos específicos y las determinaciones necesarias al efecto.

Los Planes Parciales o de Reforma Interior que no impliquen reclasificación de suelo no urbanizable quedarán exonerados de la exigencia de incorporar los documentos reglamentariamente exigibles para someter el Proyecto a evaluación de su impacto medio ambiental.

3. La referencia a la homologación de los planes prevista en la disposición transitoria 1ª de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo no urbanizable, debe entenderse hecha al Documento de Justificación de la Integración Territorial previsto en el artículo 74 de la presente Ley.

4. Cuando los planes aprobados al amparo de la legislación anterior contengan a la vez un coeficiente limitativo del número máximo de viviendas edificables y otro del número máximo de metros cuadrados de edificación, se aplicará exclusivamente este último, siempre que cumplan las cesiones dotacionales mínimas por unidad de superficie edificable exigidas por la presente Ley.

### **Cuarta**

*Fórmulas aritméticas de carácter subsidiario para la adjudicación de Programas.*

1. El procedimiento de tramitación de Programas establecido por la presente Ley no entrará en vigor hasta cumplidos tres meses desde que la misma se publique en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*. No obstante, los Municipios, durante ese periodo, podrán anticipar la aprobación de las Ordenanzas a las que se refiere el artículo 132.

2. Los Municipios que no cuenten con su propia ordenanza a la que se refiere el artículo 132 podrán acogerse a la aplicación de la siguiente regla aritmética para resolver la adjudicación de los Programas.

$$P = \frac{k \cdot G + S_d \cdot P_s \cdot (1 - R)}{C_u \cdot R} \cdot (3 + V)$$

On:

P Puntuació de la proposició

k Coeficient de ponderació del factor garantia, en funció de l'entitat de l'actuació

k = 1 quan la superfície de l'actuació siga superior a 60.000 metres quadrats.

k = 0,5 quan la superfície de l'actuació siga igual o inferior a 60.000 metres quadrats.

G Import de la garantia financera oferta pel licitador a prestar, per mitjà d'aval o fiança conforme a l'article 140, sense que puguen tenir-se en compte a l'efecte d'aquesta fórmula valors superiors a  $G = C_u \cdot R$

S<sub>d</sub> Superfície total en l'àmbit d'actuació acreditada com a terrenys propis o adherits fefaentment a disposició de l'urbanitzador.

P<sub>s</sub> Preu de canvi, expressat en euros/m<sup>2</sup> que l'urbanitzador està disposat a acceptar en paga dels costos d'urbanització.

R Coeficient de retribució o part, expressada en tant per un, de parcel·la neta que corresponen a l'urbanitzador en paga dels costos d'urbanització. El seu valor es fixa conforme a l'expressió següent:

C<sub>u</sub> Preu de repercussió de càrregues, expressat en euros/m<sup>2</sup>, resultant del total proposat per al programa.

V Proporció existent, expressada en tant per un, entre la superfície de sostre residencial que l'urbanitzador es compromet a promoure i comercialitzar durant els dos anys de vigència del programa amb subjecció a algun règim de protecció pública, i la total que li corresponga en concepte de retribució en espècie. En cap cas, podrà excedir de la reserva obligatòria total fixada pel planejament per a la unitat d'execució, ni computarà a l'efecte del compliment que, com a conseqüència d'aquesta reserva, li corresponga a l'urbanitzador sobre els terrenys que li siguen adjudicats en proporció als aportats com titular.

El seu valor es considerarà igual a la unitat quan l'ús previst pel planejament no siga el residencial.

3. Amb el mateix caràcter expressat en el punt anterior, els programes a què es refereix l'article 164, en els que el pagament estiga previst en metàl·lic, podran dirimir-se per la següent expressió:

#### Cinquena

*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 60.4 de la present Llei.

#### Sisena

*Sòl destinat a habitatges subjectes a algun règim de protecció pública.*

Per mitjà d'un decret del Consell de la 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 desenvolupat per mitjà de plans de reforma interior, per als municipis de la Comu-

En donde:

P Puntuación de la Proposición

k Coeficiente de ponderación del factor Garantía, en función de la entidad de la actuación

k = 1 cuando la superficie de la actuación sea superior a 60.000 metros cuadrados.

k = 0,5 cuando la superficie de la actuación sea igual o inferior a 60.000 metros cuadrados.

G Importe de la Garantía financiera ofrecida por el licitador a prestar, mediante aval o fianza conforme al artículo 140, sin que puedan tenerse en cuenta a efectos de esta fórmula valores superiores a  $G = C_u \cdot R$

S<sub>d</sub> Superficie total en el ámbito de actuación acreditada como terrenos propios o adheridos fehacientemente a disposición del urbanizador.

P<sub>s</sub> Precio de canje, expresado en euros/m<sup>2</sup> que el urbanizador está dispuesto a aceptar en pago de los costes de urbanización.

R Coeficiente de Retribución o parte, expresada en tanto por uno, de parcela neta que corresponden al urbanizador en pago de los costes de urbanización. Su valor se fija conforme a la siguiente expresión

C<sub>u</sub> Precio de repercusión de cargas, expresado en euros/m<sup>2</sup>, resultante del total propuesto para el Programa.

V Proporción existente, expresada en tanto por uno, entre la superficie de techo residencial que el urbanizador se comprometa a promover y comercializar durante los dos años de vigencia del programa con sujeción a algún régimen de protección pública, y la total que le corresponda en concepto de retribución en especie. En ningún caso, podrá excedir de la reserva obligatoria total fijada por el planeamiento para la unidad de ejecución, ni computará a los efectos del cumplimiento que, como consecuencia de tal reserva, le corresponda al urbanizador sobre los terrenos que le sean adjudicados en proporción a los aportados como titular.

Su valor se considerará igual a la unidad cuando el uso previsto por el planeamiento no sea el residencial.

3. Con el mismo carácter expresado en el punto anterior, los Programas a los que se refiere el artículo 164, en los que el pago esté previsto en metálico, podrán dirimirse por la siguiente expresión:

#### Quinta

*Concesiones administrativas sobre subsuelo público.*

Los titulares de concesiones administrativas sobre subsuelo público gozarán del derecho de adquisición preferente de dicho subsuelo en el supuesto de que el planeamiento permita su desafectación y enajenación en los términos previstos en el artículo 60.4 de la presente Ley.

#### Sexta

*Suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.*

Mediante Decreto del Consell de la Generalitat, con carácter subsidiario y transitorio, se podrán fijar porcentajes mínimos de reserva de suelo vinculado a la promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en suelo urbanizable o suelo urbano que deba ser desarrollado mediante Planes de Reforma Interior, para los municipios

nitat Valenciana els plans generals de la qual no estiguen adaptats a aquesta llei.

Podrà fer-lo de forma individualitzada per a cadascun dels municipis o per grups d'aquests que presenten característiques homogènies, que permeten un mateix tractament.

#### 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 aquesta llei.

#### DISPOSICIONS FINALS

##### Primera

*Desenvolupament i aplicació de la llei.*

Es faculta al Consell de la Generalitat per a dictar totes les disposicions que calguen que per al millor desenvolupament i aplicació de la llei

##### Segona

*Entrada en vigor.*

Aquesta 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.

**Projecte de llei de creació del Col·legi Oficial d'Enginyers Químics de la Comunitat Valenciana (RE número 30.372).**

#### PRESIDÈNCIA DE LES CORTS VALENCIANES

La Mesa de les Corts Valencianes, en la reunió del dia 7 de juny de 2005, ha acordat tramitar el Projecte de llei de creació del Col·legi Oficial d'Enginyers Químics de la Comunitat Valenciana (RE número 30.372).

de la Comunidad Valenciana cuyos Planes Generales no estén adaptados a esta Ley.

Podrá hacerlo de forma individualizada para cada uno de los municipios o por grupos de ellos que presenten características homogéneas, que permitan un mismo tratamiento.

#### DISPOSICIONES DEROGATORIAS

##### Primera

*Derogación de normas.*

Queda derogada la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat, Reguladora de la Actividad Urbanística.

##### Segunda

*Cláusula general de derogación.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones legales o reglamentarias se opongan o contradigan lo dispuesto en la presente Ley.

#### DISPOSICIONES FINALES

##### Primera

*Desarrollo y aplicación de la Ley.*

Se faculta al Consell de la Generalitat para dictar cuantas disposiciones sean precisas para el mejor desarrollo y aplicación de la presente Ley.

##### Segunda

*Entrada en vigor.*

La presente Ley entrará en vigor en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

##### Tercera

*Habilitación al Consell de la Generalitat para la refundición de los textos legales vigentes en materia de urbanismo, ordenación del territorio y vivienda.*

Se autoriza al Consell de la Generalitat para elaborar, en el plazo máximo de un año, un Código que consista en un Texto Refundido de las normas con rango de ley vigentes en materia de urbanismo, ordenación del territorio y vivienda.

La citada autorización comprende la facultad de regularizar, aclarar y armonizar los textos de las normas con rango de ley que han de ser refundidas.

**Proyecto de ley de creación del Colegio Oficial de Ingenieros Químicos de la Comunidad Valenciana (RE número 30.372).**

#### PRESIDENCIA DE LAS CORTES VALENCIANAS

La Mesa de las Cortes Valencianas, en la reunión del día 7 de junio de 2005, ha acordado tramitar el Proyecto de ley de creación del Colegio Oficial de Ingenieros Químicos de la Comunidad Valenciana (RE número 30.372).