LIBRO II. PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

TITULO I. LA GESTIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO I. MARCO GENERAL DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA

SECCIÓN 1ª: PRINCIPIOS GENERALES Y CONCEPTOS DE LA GESTIÓN DE SUELO

Art. 69. Fines rectores de la gestión urbanística.

La gestión del planeamiento se rige por los principios de justa distribución de beneficios y cargas y de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.

Art. 70. Derechos de los propietarios de suelo y bienes inmuebles.

Los propietarios y titulares de derechos sobre inmuebles afectados por la acción urbanística tienen las facultades y los deberes previstos por la legislación autonómica y por la legislación estatal en materia de suelo, urbanismo y ordenación del territorio.

Art. 71. Planeamiento y actos de gestión urbanística.

Toda actividad de trasformación o gestión urbanística deberá estar legitimada por planeamiento aprobado y vigente, salvo en los casos de ruina o ausencia de planeamiento previstos en esta ley.

Art. 72. Conceptos básicos de la equidistribución.

A los efectos de la presente ley se entiende por:

a) Área de reparto: el conjunto de terrenos, contiguos o discontinuos, que quedan sujetos a un mismo aprovechamiento tipo.
b) Aprovechamiento tipo: el índice unitario de aprovechamiento urbanístico del área de reparto que sirve como referente de equidistribución.
c) Aprovechamiento subjetivo: el aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios.
   El aprovechamiento subjetivo es el que resulta de restar del aprovechamiento tipo el porcentaje de aprovechamiento de cesión legal gratuita a la administración.
d) Aprovechamiento objetivo: es el aprovechamiento urbanístico de destino privado cuya materialización permite o exige el planeamiento en un terreno dado.
e) Excedente de aprovechamiento: la diferencia positiva que resulta de restar del aprovechamiento objetivo de los terrenos, el aprovechamiento subjetivo que corresponde a sus propietarios. El excedente de aprovechamiento se origina porque el aprovechamiento tipo de un terreno es inferior a su aprovechamiento objetivo, o bien

porque el aprovechamiento subjetivo de su propietario es inferior al tipo debido al porcentaje de cesión legal.

f) Porcentaje de cesión legal gratuita: Es el porcentaje de aprovechamiento tipo materializable en suelo urbanizado que se cede gratuitamente a la Administración.

   i) En sectores de planeamiento parcial previstos en el plan general estructural la cesión es del diez por cien.

   ii) En los sectores de planeamiento parcial que, previa evaluación ambiental, se desarrollen excepcionalmente sin estar previstos en el plan general estructural la cesión es del quince por cien. En este caso un diez por cien será para la administración actuante y un cinco por cien para la Generalitat con la finalidad destinar dicho patrimonio a la mejora de Infraestructura Verde.

   iii) En el suelo urbanizado, en el incluido en unidades de ejecución que no formen parte de un sector de planeamiento o en el sujeto a actuación aislada el aprovechamiento objetivo y tipo coincide con el aprovechamiento subjetivo. Se exceptúan de esta regla las áreas sujetas a actuaciones aisladas o la unidades de ejecución no incluidas en sectores de planeamiento que tengan un incremento de aprovechamiento respecto del planeamiento anterior, en las que la cesión legal gratuita será del cinco por cien del aprovechamiento respecto a dicho incremento de edificabilidad.

g) Compensación de excedente de aprovechamiento: es la operación jurídico-económica de gestión urbanística, por la que el propietario del terreno compensa onerosamente el excedente de aprovechamiento que presenta su terreno para adquirir derecho a construirlo. Los excedentes de aprovechamiento se compensan cediendo terrenos o inmuebles equivalentes, libres de cargas, o mediante compensación monetaria, a la Administración cuya cuantificación económica se determinará aplicando, en el momento de la ejecución, los criterios de valoración establecidos en la legislación estatal vigente.

h) Transferencia de aprovechamiento: operación jurídica por la que los propietarios que ceden gratuitamente terrenos a la Administración transfieren su correspondiente aprovechamiento subjetivo a otros terrenos para su edificación. Unos y otros suelos pueden estar en distinta ubicación y situación urbanística.

Art. 73. Actuaciones integradas y aisladas. Unidades de ejecución.

1. Las actuaciones integradas comportan la urbanización conjunta y programada de una o varias unidades de ejecución completas.

2. Las unidades de ejecución son ámbitos de gestión urbanística delimitados para su programación y ejecución conjunta.

3. Las actuaciones aisladas consisten en la edificación de solares o la rehabilitación de edificios mediante licencia directa de obras. Las actuaciones aisladas se desarrollarán

mediante programa cuando no sea posible realizarlas mediante licencia directa de obras, como fin complementario, también pueden conllevar:

a) La realización de obras accesorias de urbanización adyacentes a la parcela para completar los servicios urbanísticos existentes, convirtiéndola en solar.
b) La urbanización y edificación de pequeñas áreas urbanas en municipios de carácter rural con escasa población en los términos previstos en el Libro I.
c) La reparcelación horizontal de la finca en los supuestos de programa de actuación aislada en que sea necesaria.

Art. 74. Elección entre actuaciones aisladas o integradas.

1. Para incluir terrenos en una actuación integrada o en una actuación aislada, los documentos de planeamiento que las delimiten seguirán estos criterios:

   a) En manzanas con urbanización preexistente completa procede la actuación aislada, salvo cuando concurran las circunstancias previstas en el artículo 192 que aconsejen una renovación urbana prioritaria.
   b) Si dicha urbanización es parcial, procederá su inclusión como actuación aislada siempre que sea viable conectar con la urbanización existente los frentes no urbanizados. En caso contrario, podrá incluirse en actuaciones integradas el terreno carente de urbanización en todos sus frentes junto al vial o viales imprescindibles para transformarlo en solar, delimitándolas con criterio funcional y proporcionado.
   c) Si la urbanización existente en la manzana es nula procede la actuación integrada. No obstante, en pequeños núcleos rurales el plan general estructural podrá incluir en el área de actuaciones aisladas manzanas completas, para su urbanización en este régimen de actuación, con el fin regulado en los artículos 31 y 73.3.b), en los términos que se establezcan reglamentariamente.

2. El grado de urbanización de la manzana correspondiente se ponderará en función de las nuevas alineaciones del planeamiento a ejecutar, sí es que difieren de las consolidadas.

SECCIÓN 2ª: REGLAS DE EQUIDISTRIBUCIÓN QUE HA DE CONTENER EL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

Art. 75. Previsiones de equidistribución que ha de contener la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada.

1. Para la gestión del planeamiento en régimen de actuaciones integradas, la ordenación pormenorizada, sobre la base de los criterios establecidos en la estructural tal como regula el artículo 34.2 de esta ley, delimitará áreas de reparto estableciendo su aprovechamiento tipo.

   En el suelo urbanizado sometido a actuaciones aisladas, no procede la delimitación de

áreas de reparto, constituyéndose cada parcela como el ámbito de atribución de los aprovechamientos correspondientes.

2. Al efecto de la delimitación de las áreas de reparto y sobre la base de los criterios establecidos en el plan general estructural, la ordenación pormenorizada garantizará el justo reparto de beneficios y cargas en las reparcelaciones, justificándose la metodología de cálculo, su viabilidad y las medidas adoptadas para su mayor equidad.

3. El cálculo del aprovechamiento tipo se concretará en la ordenación pormenorizada en metros cuadrados homogeneizados de edificabilidad de uso y tipología característico.

4. El plan determinará el aprovechamiento tipo en función del aprovechamiento objetivo de los terrenos incluidos en el área de reparto prevista por el plan, aprovechamiento que se determinará de manera homogénea, por la aplicación a la superficie edificable correspondiente a cada uso incorporado al área, de los coeficientes unitarios relativos derivados de los diferentes valores de repercusión de cada uso, justificados según estudio de mercado. El aprovechamiento tipo se calculará dividiendo el aprovechamiento objetivo total, así homogenizado, por la superficie total del área de reparto, incluyendo las superficies exteriores al mismo que sean adscritas para la obtención de elementos de la red primaria y excluyendo las superficies de suelo público preexistentes en el área de reparto y que ya se encuentren destinadas al uso asignado por el plan.

Art. 76. Reglas generales de equidistribución para los ámbitos de actuaciones integradas.

1. Preferentemente cada uno de los sectores completos de plan parcial, o en su caso, la unión de sectores del mismo uso global o dominante, forman área de reparto junto a la proporción de terrenos externos cuya cesión les corresponda según los criterios del plan general estructural y la delimitación de las áreas de reparto en la ordenación pormenorizada. La adscripción de cesiones de Red Primaria a áreas de reparto se calculará justificadamente para compensar con mayores cesiones los de mayor aprovechamiento, valor o rendimiento, de forma equitativa.

   Los sectores integrados en áreas de reparto multisectoriales sujetos a transformación urbanística, como regla general dispondrán de un aprovechamiento de sector similar entre ellos, no pudiendo diferenciarse en más o menos del quince por cien del tipo resultante del área de reparto.

2. En suelo delimitado en unidades de ejecución no incluidas en sectores de plan parcial, el plan general estructural establecerá para cada una de ellas un área de reparto junto con el suelo que se sea adscrito, de modo que el aprovechamiento de cada unidad de ejecución tenga un valor similar al aprovechamiento urbanístico medio del área urbana homogénea en que se hallen incluidos, el valor se calculará conforme al apartado anterior.

3. Los criterios de adscripción de terrenos externos puede ser fijados por el plan general estructural mediante alguna de estas técnicas:

a) Distribución geométrica proporcionada de terrenos de la Red Primaria entre sectores y unidades de ejecución no incluidas en sectores.
b) Indicación aritmética de la superficie total de cesión imputada a cada sector o unidad de ejecución no incluida en sectores en terrenos de Red Primaria.

La efectiva asignación y cuantificación se realizará en la ordenación pormenorizada.

4. Asimismo, la adscripción de terrenos externos a unidades de ejecución en las que el plan, su revisión o modificación, establezca un incremento de aprovechamiento urbanístico se asignará mediante las mismas técnicas.

Art. 77. Reglas generales de equidistribución para los ámbitos de actuaciones aisladas.

1. Las parcelas sujetas a actuaciones aisladas, siempre y cuando el plan o su modificación no establezca un incremento del aprovechamiento objetivo, forman área de reparto junto al ámbito de su vial de servicio, que es el terreno adyacente preciso para dotarlas de la condición de solar o la parte proporcional de él. En estos casos el aprovechamiento tipo coincidirá con el aprovechamiento objetivo previsto por el plan.

2. Para los suelos sujetos a actuaciones aisladas a los que el plan atribuya un incremento de aprovechamiento, el aprovechamiento tipo se determinará conforme al aprovechamiento medio del área urbana homogénea en que esté incluida. Asimismo el plan establecerá las reglas para fijar la cesión dotacional derivada del incremento del aprovechamiento, de modo que, como mínimo, se mantengan los estándares dotacionales del área urbana homogénea. El desarrollo de estas actuaciones se realizará mediante transferencias de aprovechamiento o mediante compensación económica sustitutoria de las cesiones en los términos previstos en el artículo 79.

CAPÍTULO II. TÉCNICAS OPERATIVAS DE GESTIÓN DE SUELO

SECCIÓN 1ª: COMPENSACIÓN, TRANSFERENCIAS Y RESERVAS DE APROVECHAMIENTO

Art. 78. Compensación de excedentes de aprovechamiento. Modalidades.

Cuando una actuación presente, en su conjunto, un excedente de aprovechamiento, éste se compensará:

a) Preferentemente por cesión de los suelos dotacionales precisos para su urbanización interna, o necesarios para conectar o integrar la actuación en las redes generales.
b) Por cesión de terrenos en otro sector, área de reparto o ámbito urbanístico o geográfico, mediante transferencias de aprovechamiento.
c) Cediendo edificación preexistente, previa tasación imparcial, que sea de igual valor a los terrenos que hubiera que ceder en su lugar.

d) Mediante compensación económica.

Art. 79. Transferencias de aprovechamiento.

1. Los propietarios de una finca pueden transferir su aprovechamiento subjetivo, mediante reparcelación discontinua y voluntaria, a otras fincas que cuenten con excedentes de aprovechamiento. Estos excedentes serán compensados, mediante dicha transferencia, que legitimará la edificación de los mismos.

2. Toda transferencia exige la cesión gratuita al municipio, libre de cargas y en pleno dominio, de fincas o de reservas de aprovechamiento cuyo valor sea igual al excedente de aprovechamiento que se pretende compensar con ella.

3. Las transferencias de aprovechamiento pueden aplicarse tanto a actuaciones aisladas como Integradas, siempre que las parcelas edificables presenten un excedente de aprovechamiento y sea insuficiente, para su compensación, la mera cesión de los terrenos contiguos y precisos para urbanizarlas.

4. El aprovechamiento puede transferirse desde terrenos ubicados en cualquier localización geográfica cualquiera que sea su destino urbanístico, pero la superficie a ceder debe ser mayor o menor en proporción inversa al valor que tenga el suelo en el sitio donde se cede, de manera que el terreno cedido sea siempre equivalente al excedente compensado.

   Dicha equivalencia, se verificará conforme a las normas de valoración de la legislación estatal aplicable y, siendo cesión gratuita, se tendrán en cuenta, entre dichas normas, las aplicables a la reparcelación.

5. La transferencia voluntaria de aprovechamiento puede ser aprobada por el ayuntamiento, a propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las fincas implicadas.

   Sólo en actuaciones integradas es también admisible que la reparcelación discontinua tenga carácter forzoso, en cuyo caso se tramitará conforme a la sección siguiente. Su finalidad será cumplir las cesiones externas que, en su caso, correspondan a dichas actuaciones por previsión de la ordenación estructural.

   La transferencia, así como la incorporación de terrenos al dominio público o patrimonio municipal de suelo que conlleve, debe hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

6. En los casos de las actuaciones aisladas en suelo urbanizado a las que el planeamiento les ha atribuido un incremento de aprovechamiento las transferencias de aprovechamiento podrán ser sustituidas por su compensación económica equivalente determinada según lo establecido en el artículo 72.g) de esta ley. Dichas cantidades se integrarán en el patrimonio público de suelo con la exclusiva finalidad de la obtención de los suelos dotacionales correspondientes.

Art. 80. Reservas de aprovechamiento.

1. Con motivo de una cesión gratuita de terrenos a la Administración el cedente puede reservarse el aprovechamiento de ellos para su posterior transferencia o reparcelación. Quien sufrague el justiprecio expropiatorio de un terreno, o renuncie a percibirlo, puede reservarse su correspondiente aprovechamiento.

2. La reserva se inscribirá en el Registro de la Propiedad. El titular de ella podrá enajenar o hipotecar los aprovechamientos incluso para financiar su adquisición. La reserva se cancelará cuando se transfiera o reparcele el aprovechamiento reservado.

3. La reserva de aprovechamiento debe ser aprobada por el ayuntamiento o Administración expropiante previo informe municipal. El ayuntamiento no puede oponerse a la ulterior transferencia si, en su día, aceptó la reserva.

4. Se dará prioridad a la cancelación de reservas de aprovechamiento derivadas de anteriores cesiones respecto a la cesión de nuevos suelos.

5. Cuando el aprovechamiento subjetivo que corresponda a los propietarios afectados por un programa sea mayor, en su conjunto, que el aprovechamiento objetivo que puedan materializar, el urbanizador o los propietarios que asuman voluntariamente el déficit podrán reservarse el aprovechamiento correspondiente.

SECCIÓN 2ª: REPARCELACIÓN

Art. 81. Reparcelación: definición, finalidad y vinculación al plan.

La reparcelación es la nueva división de fincas ajustada al planeamiento para adjudicarlas entre los afectados según su derecho y tiene por objeto:

a) Regularizar urbanísticamente la configuración de fincas.
b) Materializar la distribución de beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística.
c) Retribuir al urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables o afectando éstas a sufragar las cargas de urbanización.
d) Adjudicar a la Administración los terrenos, tanto dotacionales como edificables, que legalmente le correspondan, en pleno dominio y libres de cargas.
e) Subrogar las fincas originarias por parcelas edificables y fincas de resultado.
f) Compensar en metálico a los propietarios que no reciban adjudicación reparcelatoria.
g) Concretar las reservas para vivienda de protección pública en parcelas determinadas conforme al plan o programa.
h) Concretar y asignar a cada propietario la parte correspondiente de las cargas de urbanización y establecer las condiciones y garantías del pago de las mismas.

Art. 82. Modalidades, iniciativa y ámbito reparcelable.

1. La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa, pudiendo dar lugar a la adjudicación de suelo resultante o, cuando sea improcedente, a indemnización sustitutiva de la adjudicación de suelo.

2. El proyecto de reparcelación forzosa podrá ser formulado a iniciativa del urbanizador o, de oficio, por la Administración actuante.

3. 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. Si respecto a una misma unidad se gestionan varias reparcelaciones, el resultado conjunto deberá respetar los derechos que corresponderían a los afectados de haberla tramitado en un solo expediente. Los suelos dotacionales afectos a su destino se excluyen del área reparcelable, incluyendo, en su caso y lugar, las correlativas reservas de aprovechamiento que consten inscritas en el Registro de la Propiedad.

Art. 83. Derechos de los afectados por la reparcelación.

1. Los propietarios tienen derecho a la justa distribución de beneficios y cargas y a la proporcionalidad directa entre el aprovechamiento objetivo de la parcela adjudicada y la superficie de su finca originaria, con las siguientes precisiones:

   a) En caso de retribución en especie la adjudicación al propietario disminuye en la parte que corresponde percibir al urbanizador en pago de cargas de urbanización.
   b) Si, conforme al plan, las diversas fincas de origen reparceladas presentan aprovechamientos tipo heterogéneos, corresponderá a cada propietario recibir adjudicaciones proporcionales a su respectivo aprovechamiento subjetivo.
   c) Si las fincas de origen provienen de zonas discontinuas de distinto valor de repercusión, la adjudicación se corregirá para preservar la equivalencia, conforme al artículo 79.4.
   d) Las mismas reglas son aplicables cuando la aportación de un propietario consista en una reserva de aprovechamiento en vez de ser un terreno.

2. Cuando la retribución al urbanizador deba efectuarse en parcelas edificables, la reparcelación le adjudicará éstas según el coeficiente de canje aprobado en el programa, sin que para ello sea precisa la conformidad de los afectados.

3. La cesión de terrenos para el patrimonio público de suelo corresponde a favor de la Administración actuante.

Art. 84. Tratamiento de los bienes de dominio público.

1. Los bienes de dominio público adquiridos por compra o expropiación, darán lugar a la correspondiente adjudicación a favor del titular de la reserva de aprovechamiento.

2. Los bienes demaniales adquiridos por cesión gratuita generarán derecho al aprovechamiento cuando su superficie sea mayor que la resultante de la ejecución del plan y en proporción a la diferencia. Si la superficie anterior fuera igual o inferior, se entenderá sustituida una por otra y no conferirá derecho a aprovechamiento.

   Los bienes de dominio y uso público se presumen adquiridos por cesión gratuita salvo que conste lo contrario.

3. Cuando en la unidad de ejecución sea precisa la ocupación de bienes de dominio público de titularidad supramunicipal que hayan de cambiar de uso por previsión del plan vigente, la reparcelación está sujeta a informe favorable de la Administración titular. Además, la ocupación del inmueble deberá ser autorizada por dicha Administración cuando, tras las procedentes adjudicaciones o compensaciones reparcelatorias, sea posible materializar el cambio de uso sin menoscabo o perturbación del servicio público al que estuviese antes destinado. Será innecesario tramitar un expediente de desafectación separado de la propia reparcelación, en la que siempre se tendrán en cuenta las prerrogativas de la Administración titular del dominio público en la forma antes expresada.

Art. 85. Valoración de bienes y derechos.

1. Para la valoración y adjudicación de fincas se aplicarán, en primer lugar, los criterios expresamente manifestados por los interesados, siempre que sean conformes a derecho y sin perjuicio del interés público o de tercero.

2. Las parcelas a adjudicar se valorarán con criterios objetivos y generales, en función de sus condiciones de edificación, situación y aprovechamiento.

3. La valoración de los bienes y derechos será congruente con la legislación estatal.

   Serán aplicables las reglas de la expropiación en defecto de norma específica de reparcelación.

Art. 86. Criterios para distribuir las adjudicaciones.

1. La parcela se adjudicará al mismo propietario de la finca de origen si ésta engloba toda la superficie de aquella y su dueño tiene derecho bastante para eso o, también, en el caso de edificación consolidada previsto en el artículo 209.

2. Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán en proindiviso a tales propietarios.

   Esta misma regla se aplicará en cuanto a los excesos, cuando el derecho de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación independiente que en su favor se haga.

3. Si la cuantía de los derechos de los propietarios, una vez deducida la retribución al urbanizador, no alcanzase el quince por cien de la parcela adjudicable de menor

aprovechamiento, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico. La misma regla se aplicará cuando los excesos a que se refiere el número anterior no alcancen dicho tanto por ciento.

4. Será preferible la adjudicación de fincas independientes al mayor número posible de propietarios, que la adjudicación proindiviso, y ésta última preferible a la indemnización en metálico. En las adjudicaciones pro indiviso se procurará también la creación de comunidades del menor número posible de comuneros.

5. Se procurará, que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible a las antiguas propiedades de las que traigan causa.

6. Salvo en el caso del artículo 196, no se podrán hacer adjudicaciones que excedan del quince por cien de los derechos de los adjudicatarios.

   Al propietario a quien se adjudique un exceso, se le conferirá el plazo de un mes para garantizar o desembolsar su pago. A falta de éste, dicho exceso se adjudicará en proindiviso al propietario que realice una mejor oferta para su adquisición por encima del precio de partida y, en su defecto, al urbanizador. El adjudicatario, sea propietario o urbanizador, tras garantizar el desembolso, podrá, si fuese de su interés, hacer uso de la facultad prevista en el apartado 2 del artículo siguiente. Luego la reparcelación se rectificará en consecuencia.

7. Las parcelas sobrantes, tras aplicación de las restantes reglas, podrán adjudicarse proindiviso a los propietarios cuyo defecto de adjudicación supere el mínimo del apartado 3, con el fin de limitar o reducir la cuantía de las indemnizaciones por diferencias de adjudicación.

8. Las reglas anteriores admiten excepción por acuerdo de los interesados, salvo perjuicio del interés público o de tercero.

Art. 87. Reglas especiales sobre proindivisos.

1. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación podrá extinguir, total o parcialmente, los condominios existentes sobre las fincas aportadas salvo oposición expresa de todos los afectados. A tal fin, el proyecto propondrá las adjudicaciones en finca independiente de los derechos correspondientes a las cuotas indivisas de cada copropietario.

   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.

2. 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 por 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. La aportación de garantía bancaria es requisito de eficacia del requerimiento. Si un propietario no atiende un requerimiento debidamente formulado se entenderá que prefiere cobrar y la reparcelación se aprobará en consecuencia.

3. Inversamente, durante la exposición al público del proyecto, los propietarios pueden presentar solicitudes de adjudicación en proindiviso suscritas por todos los afectados.

Art. 88. Criterios de medición y delimitación de fincas.

1. 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.

2. El urbanizador debe investigar las titularidades de las fincas afectadas por la actuación con razonable diligencia profesional.

3. Los propietarios y el urbanizador delimitarán los terrenos afectados cuando haya dudas que así lo justifiquen a la vista de las alegaciones presentadas. Las peticiones de delimitación tienen que efectuarse durante el período de información pública del proyecto de reparcelación y ésta llevarse a cabo en los diez días posteriores a la finalización de ésta, con presencia en el acto de delimitación de los técnicos redactores del proyecto y un funcionario público. Del acto de delimitación se levantará acta administrativa que se incluirá en el expediente de reparcelación.

Art. 89. Criterios de identificación, titulación y representación.

1. 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.

2. 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. Se considera litigiosa la finca que conste con anotación registral preventiva de demanda sobre su propiedad. Se considerará dudosa la titularidad que no conste fehacientemente o por pública notoriedad.

   La Administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente en el que se tendrá también como parte a los legítimos interesados. Si estos no prestan fianza de retribución ésta se acordará

en terrenos.

3. La representación de titulares de identidad o domicilio desconocido le corresponde al Ministerio Fiscal y, si consta la condición de extranjero, se dará también cuenta de ello al consulado correspondiente.

Art. 90. Identificación registral de fincas y cuenta de liquidación.

1. La totalidad de la superficie incluida en el área reparcelable deberá ser objeto de identificación registral. El proyecto de reparcelación deberá proponer la inmatriculación de las fincas que carecieren de inscripción y la rectificación de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva, sin necesidad de otro requisito, y 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.

   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.

2. La cuenta de liquidación provisional establecerá respecto a cada propietario, las cantidades que le corresponde abonar o percibir, compensándose los saldos acreedores y deudores. A quien resulte acreedor neto se le indemnizará antes de inscribir en el Registro la reparcelación, respondiendo el urbanizador de la efectividad del pago.

Art. 91. Contenido documental 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. Dicha documentación podrá reducirse o ampliarse en congruencia con el contenido efectivo de la reparcelación en cada caso.

3. La documentación del proyecto, gráfica y escrita, deberá expresar y justificar los extremos

que reglamentariamente se determinen y todos cuantos sean relevantes para justificar y explicar la propuesta, la valoración de derechos, preexistencias y adjudicaciones, así como la coherencia con el planeamiento y la cuenta de liquidación provisional. La documentación gráfica identificará con precisión las fincas de origen, su estado actual y las parcelas de resultado en relación con el plan. La simbología gráfica y la enumeración de las parcelas deben ser uniformes y unívocas 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 con claridad y precisión.

Art. 92. Tramitación 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.
   b) Acreditación previa o simultanea al inicio del período de información de la titularidad y situación de las fincas iniciales mediante certificación del Registro de la Propiedad de dominio y cargas.
   c) Audiencia por quince días 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 previo y único de información pública.
   d) Requerimientos recíprocos y de pago regulados en los artículos 86.6 y 87 a fin de extinguir o regularizar proindivisos, formulados durante el período de información pública y audiencia posterior.
   e) Aprobación del proyecto de reparcelación, acordada por el ayuntamiento dentro del plazo legal.
      La resolución debe pronunciarse sobre todos los aspectos que deba contener el título inscribible, y constituyen requisito para su inscripción en el Registro de la Propiedad, siquiera sea por referencia a los contenidos del proyecto.

2. En los proyectos de reparcelación que el urbanizador promueva ante la Administración, el silencio se entenderá positivo transcurridos tres meses desde que aquél presente ante ésta dictamen razonado, suscrito por profesionales competentes y con las propuestas que procedan, sobre las alegaciones y requerimientos recíprocos o de pago que se hayan formulado, o desde que concluya el plazo para presentarlas o efectuarlos sin que se hayan producido. El proyecto de reparcelación, acompañado de la documentación acreditativa de su firmeza administrativa, será inscribible en el Registro de la Propiedad.

3. 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, salvo silencio positivo conforme al apartado 2. Si la resolución ordena la introducción de rectificaciones, éstas deberán expresarse inequívocamente y quedar incorporadas

definitivamente al proyecto.

Art. 93. Efectos de la reparcelación.

1. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación se notificará a los interesados y, una vez firme en vía administrativa, se inscribirá en el Registro de la Propiedad, previo otorgamiento de documento público, notarial o administrativo, que exprese su contenido.

2. La aprobación de la reparcelación forzosa producirá los efectos 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 proceso urbanizador o programa de actuación correspondiente, en caso de retribución en metálico.
   d) Extinción de derechos y cargas que graven o afecten las fincas de origen y sean incompatibles con el planeamiento o el proyecto. En su caso, se preverá su traslado a las fincas de resultado y su transformación, si procede, en los términos previstos por la normativa hipotecaria.

Art. 94. Reparcelación voluntaria.

1. Son voluntarias las reparcelaciones, continuas o discontinuas, que son concertadas entre los afectados para concretar el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas de modo más acorde con sus preferencias. También podrán concertarse para la normalización de fincas conforme al plan.

2. Las reparcelaciones voluntarias se tramitarán y aprobarán por la Administración actuante conforme a lo dispuesto para las transferencias de aprovechamiento. Su aprobación surte los efectos previstos en el artículo anterior.

3. No obstante, aquellos proyectos de reparcelación voluntaria que conlleven la inmatriculación de fincas de origen o rectifiquen su extensión superficial, sus linderos o 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.

CAPÍTULO III. PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO

Art. 95. Definición de patrimonio público de suelo y regulación de sus objetivos.

1. El patrimonio público de suelo constituye un instrumento de intervención en el mercado del suelo, cuya finalidad es la regulación del mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística de acuerdo con la legislación del Estado en materia de suelo.

2. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo constituyen un patrimonio separado afecto al destino que les es propio, formado por los siguientes bienes:

   a) Bienes adquiridos por la Administración para su incorporación al patrimonio municipal de suelo. Para cumplir su función, la adquisición puede de producirse con suficiente antelación a la futura evolución de precios del terreno, pudiendo ser previa a la urbanización e incluso a la aprobación de la planificación. Con tal fin es lícito condicionar la decisión de urbanización del suelo a la previa adquisición pública del terreno.
   b) Los porcentajes de cesión legal obligatoria establecidos en el artículo 42.
   c) Los ingresos obtenidos mediante la enajenación de terrenos que los integran o la sustitución monetaria de la cesión de aprovechamiento en los casos establecidos en la presente ley.
   d) Los demás supuestos previstos en esta ley o en la norma que la desarrolle.

Art. 96. Técnicas para la dotación del patrimonio público de suelo. Gestión del patrimonio público de suelo.

1. Los bienes y recursos que integran el patrimonio público de suelo, así como los ingresos obtenidos mediante la enajenación, permuta o cesión de terrenos, la gestión de este patrimonio y la sustitución del aprovechamiento correspondiente a la administración por su equivalente económico, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública o a otras actuaciones de interés social.

   Las actuaciones de interés social deberán tener algunos de los siguientes fines:

   a) Obtención de suelos y ejecución de los elementos pertenecientes a la Red Primaria de la ordenación estructural, siempre que no estén adscritos o incluidos en un área de reparto.
   b) Ejecución de obras de urbanización de marcado carácter social y no incluidas en Unidades de ejecución.
   c) Obtención de suelo y construcción de equipamientos de la Red Secundaria cuya ejecución no está prevista a cargo de los propietarios del suelo.
   d) Actuaciones de iniciativa pública destinadas a la renovación urbana, reforma interior o rehabilitación de viviendas.

e) Conservación y mejora del medio ambiente, del entorno urbano y protección del patrimonio arquitectónico y del paisaje.

f) Creación y promoción de suelo y ejecución de actuaciones de interés estratégico para el ejercicio de nuevas actividades económicas o ampliación de las existentes, sean de iniciativa pública o privada.

g) Inversiones en urbanización, espacios públicos y rehabilitación, ello en los ámbitos de las áreas urbanas.

2. Como regla general, el patrimonio público preferirá la enajenación de derechos de superficie a la del pleno dominio. También podrá transmitirse el dominio a precio moderado, vinculando el solar al régimen de vivienda de protección pública o a actuaciones de interés social.

3. El estatuto normal del superficiario sobre suelo del patrimonio público, sin perjuicio de excepciones justificadas, comportará:

a) Constitución del derecho sobre la división horizontal si la hubiera.

b) Plazo similar al usual en la amortización de los créditos hipotecarios familiares.

c) Derecho a renovación, salvo causa de interés público sobrevenida que lo impida.

d) Pago de canon de valor actualizable con el del suelo.

e) Derecho a tener como propias las obras y mejoras sobre el terreno y ser indemnizado por ellas en caso de extinción de la superficie.

4. Los municipios deben contar con un patrimonio municipal de suelo con los fines y beneficios regulados en este Capítulo.

Art. 97. Delimitación de ámbitos de interés para su incorporación al patrimonio público de suelo.

Para facilitar la adquisición de patrimonio público de suelo o disuadir movimientos especulativos suscitados por la revisión del planeamiento, pueden delimitarse áreas para la adquisición mediante expropiación de terrenos e inmuebles. A este fin se redactará plano de delimitación del área a expropiar y memoria justificativa que será aprobada por el ayuntamiento tras exposición pública de veinte días hábiles.

Art. 98. Subsuelo bajo el dominio público municipal y constitución de complejos inmobiliarios.

1. El planeamiento puede prever la utilización, en régimen de dominio privado, del subsuelo bajo superficie dotacional pública. El terreno en este régimen computará a efectos de estándares y cesiones; el subsuelo se integrará en el patrimonio municipal de suelo y el vuelo en el dominio público; ambos coexistirán como complejo inmobiliario o en régimen de propiedad horizontal.

2. Los planes podrán prever excepcionalmente, cuando sea compatible con el uso dotacional,

que la totalidad o parte de la edificabilidad sobre o bajo rasante sea de dominio privado y parte de dominio público. En este caso, el suelo computará a efectos de estándares en proporción a su edificabilidad de dominio público y la edificabilidad privada computará a efectos de aprovechamiento privado constituyéndose complejo inmobiliario en los términos establecidos en la legislación estatal de suelo.

CAPÍTULO IV. EXPROPIACIONES

Art. 99. Legitimación de expropiaciones. Modalidades y supuestos expropiatorios.

1. 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. La expropiación puede alcanzar sólo a derechos limitativos del dominio o facultades específicas de éste cuando sea innecesario extenderla a la totalidad del mismo. Los beneficios de la expropiación podrán extenderse a las personas naturales o jurídicas subrogadas en las facultades de la Administración para la ejecución de planes u obras determinadas.

2. La Administración podrá expropiar, en cualquier tiempo y ubicación, los terrenos dotacionales previstos en el plan. La expropiación para formar viales se extenderá a toda parcela edificable adyacente a la que dote de la condición de solar, salvo cuando se aplique la reparcelación o sea imposible por consolidación. Tampoco procederá la expropiación cuando los propietarios de las parcelas afectadas por la formación del viario asuman los costes de adquisición del terreno y de su urbanización.

3. También serán objeto de expropiación los terrenos y bienes cuando lo precise la ampliación del patrimonio público de suelo. En ningún caso se ejercerá esta prerrogativa respecto a solares ya urbanizados y edificables por su dueño o respecto a suelos ya programados una vez iniciada su gestión por reparcelación.

Art. 100. Derecho a la expropiación rogada.

1. Los propietarios de terrenos dotacionales sujetos a actuaciones aisladas pueden solicitar su expropiación a los cinco años desde su calificación si el terreno se encuentra en situación urbanizada, privado de toda explotación económica eficiente para su dueño, y no está incorporado a un ámbito de gestión urbanística, incluidos los procesos de reparcelación discontinua y voluntaria.

2. Los propietarios de reservas de aprovechamiento podrán ejercer el derecho del párrafo anterior respecto al terreno que cedieron o en el menor plazo de tres años contados desde la reserva.

   Transcurrido el plazo a que se refieren los dos párrafos anteriores sin que se hubiera

llevado a efecto la expropiación el titular advertirá a la Administración competente de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que podrá llevarse a cabo por ministerio de la ley, si transcurriesen otros dos años desde el momento de efectuar la advertencia.

3. En actuaciones integradas y de renovación prioritaria procede la expropiación si el propietario se abstiene de adherirse a la reparcelación, optando por su derecho a la indemnidad de los usos y construcciones preexistentes.

Art. 101. Expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.

El incumplimiento grave e inexcusable de obligaciones contraídas por convenio urbanístico o derivadas de la ejecución de programas, licencias u órdenes de ejecución o de edificación en régimen forzoso podrá dar lugar a la expropiación de la finca del incumplidor con deducción, en su caso, de hasta el cincuenta por cien de aprovechamiento que sería de considerar en el justiprecio de no concurrir tal circunstancia.

Art. 102. Expropiación individualizada o conjunta.

1. En cualesquiera expropiaciones forzosas por razón de urbanismo, la Administración actuante podrá optar entre seguir la expropiación individualmente para cada finca o aplicar el procedimiento de tasación conjunta.

2. La expropiación individualizada se tramitará siguiendo el procedimiento de la normativa estatal sobre régimen del suelo y expropiación forzosa, en los términos establecidos en esta ley.

Art. 103. Procedimiento de tasación conjunta.

1. Cuando se aplique el procedimiento de tasación conjunta, la Administración expropiante formará el expediente de expropiación, que contendrá, al menos, los siguientes documentos:

   a) Determinación el ámbito expropiable, según la delimitación ya aprobada, con los documentos que la identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos, acompañados de un plano de situación en el término municipal y de un plano parcelario.
   b) Fijación de precios razonada por grupos de inmuebles o categorías de terrenos, según sus condiciones de urbanización y demás elementos a considerar conforme a la legislación de valoraciones.
   c) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrán no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.
   d) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

2. El proyecto de expropiación con los documentos señalados será expuesto al público por

término de un mes para que quienes puedan resultar interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

3. Los errores no denunciados y justificados en este momento, una vez aprobado el expediente expropiatorio, no darán lugar a la nulidad del mismo ni a la reposición de actuaciones, conservando, no obstante, los interesados su derecho a ser indemnizados, cuando proceda.

4. La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia.

5. Las tasaciones se notificarán individualmente a los que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación.

Art. 104. Aprobación del expediente de tasación conjunta.

1. La resolución aprobatoria del expediente se adoptará previo dictamen favorable del *Consell Jurídic Consultiu*.

2. Esta resolución legitimará la ocupación de los bienes o derechos afectados, previo pago o depósito del importe íntegro de la valoración establecida y producirá los efectos previstos la Ley de Expropiación Forzosa.

3. La administración urbanística actuante dará traslado del expediente y la hoja de aprecio impugnada al Jurado Provincial de Expropiación, a efectos de revisar el justiprecio.

TITULO II. PROGRAMACIÓN

CAPÍTULO I. EL PROGRAMA. CONCEPTO, FINALIDAD Y CLASES

SECCIÓN 1ª: OBJETO Y ÁMBITO DEL PROGRAMA

Art. 105. Objeto del programa de actuación.

Los programas de actuación tienen por objeto:

a) Ordenar el proceso de gestión urbanística estableciendo sus bases y disponiendo la modalidad de gestión.
b) Designar al urbanizador.
c) Regular las relaciones entre propietarios, urbanizador y Administración.
d) Determinar los derechos y obligaciones de los afectados delimitando su contenido económico.
e) Planificar la cronología y etapas para el desarrollo de las obras y actuaciones reparcelatorias.
f) En su caso, completar la ordenación pormenorizada cuando se tramiten junto a la documentación pertinente.
g) Delimitar unidades de ejecución.
h) Concretar reservas de vivienda protegida.
i) En su caso, programar la edificación de solares o rehabilitación de edificios.

Art. 106. Ámbito territorial del programa.

1. Los programas de actuación pueden tener por objeto una actuación integrada o aislada.
2. El programa de actuación integrada comprenderá una o varias unidades de ejecución, planificando su urbanización y gestión, pudiendo redelimitar el ámbito anteriormente previsto en otros planes para asegurar la correcta integración de la actuación en su entorno.
3. Los programas pueden tener por objeto actuaciones aisladas para aquellos en que no proceda el otorgamiento de licencia urbanística directa, tales como la rehabilitación o edificación en áreas de renovación urbana prioritaria o solares en régimen de edificación forzosa.

SECCIÓN 2ª: CONTENIDOS DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Art. 107. Fases y cronología del programa.

1. El programa regulará el periodo previsto para desarrollar cada una de sus actuaciones

gestoras o materiales.

2. El programa establecerá su plazo máximo de vigencia, susceptible de prórrogas expresas, por causa justificada, otorgadas antes de la fecha prevista de caducidad. El plazo inicial no será superior a cinco años, salvo cuando concurran circunstancias excepcionales, y las prórrogas no podrán otorgarse por un plazo total adicional superior a cinco años.

3. La caducidad del programa implica la finalización de la encomienda a su urbanizador, sin perjuicio de las operaciones de liquidación que procedan y de la edificación de los solares urbanizados.

Art. 108. Objetivos legales y complementarios del programa.

1. Los programas tienen los siguientes objetivos legales:

   a) Gestionar la transformación física y jurídica de las fincas afectadas.
   b) Urbanizar completamente las unidades de ejecución o parcelas que comprenda, realizando como mínimo las siguientes obras:
      i) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, tratamiento de espacios libres, mobiliario urbano y señalización.
      ii) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
      iii) Red de alcantarillado para aguas residuales y sistema de evacuación de aguas pluviales.
      iv) Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.
      v) Red de alumbrado público.
      vi) Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.
   c) Ejecutar las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con las redes de infraestructuras, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes.
   d) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para mantener equilibradamente o mejorar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles.
   e) Obtener gratuitamente, a favor de la Administración:
      i) Los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, o adscritos a la misma por el planeamiento.
      ii) Las parcelas que legalmente correspondan, con destino al patrimonio público de suelo. La adscripción de cesiones externas deberá cumplir las reglas de equidistribución del planeamiento general.
   f) Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios.
   g) Realizar obras determinadas de rehabilitación o edificación de uso público o privado en los supuestos previstos en esta ley.
   h) Garantizar su derecho a un realojo justo a los residentes afectados a quienes legalmente corresponda o a su compensación económica, en los términos que se establece en la presente ley.

2. Cuando el programa tenga por objeto actuaciones aisladas puede circunscribir sus objetivos a alguno de los previstos en los párrafos f) a h) anteriores prescindiendo de los que resulten superfluos a su cometido.

Art. 109. Contenido documental del programa de actuación. Alternativa técnica y proposición jurídico-económica.

1. Todo programa comprende dos documentos: alternativa técnica y proposición jurídico-económica.

2. La alternativa técnica comprende:

   a) Plano de ordenación del ámbito de actuación reflejo de la ordenación pormenorizada previamente aprobada que desarrolle.
   b) Alternativamente, en ausencia de ordenación pormenorizada o cuando esta pretenda modificarse, el programa se acompañará de un plan parcial, plan de reforma interior, estudio de detalle o modificación del plan de ordenación pormenorizada, a tramitar y aprobar junto al programa, que establezca, complete o remodele la ordenación pormenorizada en todos o alguno de sus aspectos.
   c) Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones de integración con el entorno.
   d) Proyecto o anteproyecto de obras programadas, con memoria valorada y definición suficiente para hacer una estimación máxima de su coste, y fases de ejecución de obra. El anteproyecto será de obras de edificación o rehabilitación si se trata de actuación aislada.
   e) Inventario preliminar de construcciones y plantaciones que se puedan ver afectadas.
   f) Plazos que se proponen para el desarrollo de la actuación integrada, determinando las fases en que se realizarán las obligaciones y compromisos establecidos en el programa y el plazo total de ejecución de actuación.

3. La proposición jurídico-económica se redactará en forma de memoria y normas de actuación, para la gestión directa, o memoria y convenio urbanístico, para gestión indirecta. Regulará las obligaciones y derechos del urbanizador, de los propietarios adheridos al programa y de la Administración de conformidad con lo establecido en la presente ley y en la legislación del Estado, y contendrá:

   a) Una estimación de cada uno de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de la actuación y su coste máximo total, según los conceptos enunciados en el artículo 142, desglosando para cada uno sus costes por fases y partidas; cargas globales máximas; y cargas unitarias repercutidas por metro cuadrado de terreno originario y por unidad de aprovechamiento.
   b) La forma de retribución al urbanizador, incluyendo el coeficiente de canje y correlativa valoración del suelo a efectos de retribución en terreno.

CAPÍTULO II. EL URBANIZADOR. CONCEPTO, FUNCIÓN Y MODALIDADES DE GESTIÓN

Art. 110. El urbanizador. Gestión directa e indirecta.

1. El urbanizador es el agente público responsable de ejecutar una actuación urbanística integrada o aislada sujeta a programa. Todo programa ha de designar a su urbanizador y regular sus compromisos, obligaciones y derechos.
2. En ejercicio directo de sus competencias, la condición de urbanizador puede ser asumida por la propia Administración o por sus entidades instrumentales, mediante gestión directa; también puede atribuirse a un particular o empresa mixta, mediante gestión indirecta.
3. Corresponde a la Administración actuante elegir razonadamente la modalidad de gestión, directa o indirecta, al programar cada actuación.

Art. 111. Funciones del urbanizador.

Son funciones del urbanizador:

a) Promover, gestionar y financiar la actuación programada a su riesgo y ventura.
b) Promover la redacción de los proyectos técnicos necesarios para ello.
c) Contratar las obras que comprenda dicha actuación, gestionando su ejecución en calidad de promotor de las mismas y respondiendo de su pago ante el contratista constructor.
d) Elaborar e impulsar la reparcelación.
e) Soportar el coste de urbanización correspondiente a los terrenos de su propiedad o que le sean adjudicados en concepto de retribución y obtener las retribuciones correspondientes a la ejecución del programa.
f) Asumir la adquisición de terrenos que le sean transmitidos a cambio de su actividad urbanizadora y, cuando corresponda, también la de terrenos de titulares que se abstengan de participar en la reparcelación.
g) En su caso, promover las edificaciones y actividades privadas sobre las parcelas o inmuebles que se le adjudiquen a consecuencia del desarrollo del programa, en los casos en que así se haya convenido por especiales por su interés social o necesidades funcionales de éste.

Art. 112. Gestión indirecta: requisitos para la designación de agente urbanizador.

1. El urbanizador en la gestión indirecta, o agente urbanizador, es designado por la Administración en pública concurrencia, respetando las reglas de transparencia y no discriminación de acuerdo con el procedimiento establecido en esta ley. Su designación se acuerda al aprobar el programa y según los términos del mismo expresados en su respectivo convenio urbanístico.

2. Podrán ser agentes urbanizadores y promover programas de actuación todas las personas, naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, sean o no propietarias de los terrenos afectados, siempre que no estén incursas en causas de incapacidad o inhabilitación para el desempeño de su función como agente público de acuerdo con la legislación aplicable.

3. El agente urbanizador debe acreditar su solvencia técnica y económica para desempeñar sus funciones. La Administración podrá exigir requisitos específicos de solvencia para cada concreta actuación, en atención y proporción a sus características, debiendo establecerlo y publicitarlo con carácter previo a la presentación de ofertas económicas.

   La propiedad de terrenos en el ámbito de actuación no es exigible como requisito de participación en el concurso, sin perjuicio del derecho de subrogación previsto en esta ley.

4. No es exigible clasificación para ser urbanizador.

Art. 113. Carácter indelegable de las funciones de autoridad.

1. Las funciones de autoridad que corresponden a la Administración actuante son indelegables. Si el urbanizador es empresa o entidad pública sin potestad expropiatoria, dichas funciones corresponderán a su Administración tutelar.

2. El agente urbanizador sólo puede requerir al propietario el pago o entrega de bienes previa resolución administrativa correspondiente. Para compeler al cumplimiento forzoso de órdenes es precisa la mediación, intervención o presencia de los órganos públicos o funcionarios competentes y las garantías previstas en derecho, ello sin perjuicio de las relaciones voluntarias de derecho privado entre los afectados.

3. Las notificaciones del agente urbanizador, para emplazar al cumplimiento o ejercicio de deberes y acciones de derecho público, han de consignar el texto literal de la resolución administrativa que las ampara, con su fundamento legal, motivación, parte dispositiva y expresión de recursos.

Art. 114. Responsabilidad del urbanizador.

1. El urbanizador debe cumplir sus funciones con profesionalidad y eficiencia empresarial, ajustándose a las reglas fijadas por el programa dentro del marco legal y a los compromisos contraídos al aprobarlo.

2. El urbanizador responderá ante los afectados de los daños y perjuicios que les cause, salvo cuando actúe ejecutando órdenes directas de la Administración.

3. El incumplimiento del agente urbanizador en sus obligaciones derivadas del programa determinará las consecuencias previstas en su convenio y en la ley y la resolución de éste por causa grave. La demora injustificada en la ejecución de las obras podrá penalizarse, sin perjuicio del derecho del urbanizador a repetir contra sus contratistas. El retraso en la

gestión reparcelatoria será penalizado en proporción al valor del suelo.

CAPÍTULO III. EL PROCEDIMIENTO DE PROGRAMACIÓN

SECCIÓN 1ª: GESTIÓN DIRECTA

Art. 115. Procedimiento de programación en gestión directa y órganos competentes para impulsarla.

1. La Generalitat y los municipios pueden promover programas en el ámbito de sus respectivas competencias, así como sus instrumentos de ejecución.
2. Los programas en régimen de gestión directa se tramitarán conforme al procedimiento previsto en el Capítulo III, Título III del Libro I.
3. Los programas entran en vigor a los quince días de la publicación en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* o Boletín Oficial de la Provincia del texto íntegro del convenio o normas de actuación expresando la fecha de presentación en el Registro de Programas.

Art. 116. Valoración de la retribución en suelo en la gestión directa.

1. La Administración, en gestión directa, reservará algunas parcelas edificables para financiar las obras de urbanización, previo informe imparcial de tasación del suelo. Dichas parcelas le serán adjudicadas a la Administración fiduciariamente para su enajenación en subasta a fin de recaudar fondos que cubran las cargas del programa. Esta adjudicación es independiente de la que, en la misma reparcelación, corresponda a la Administración por patrimonio público de suelo u otros conceptos. Si el precio de venta de los solares supera las cargas de urbanización, atendido el precio final de la obra, la diferencia recaudada se reintegrará a los propietarios.
2. Es innecesario lo anterior cuando sea superfluo determinar un precio del suelo en libre concurrencia, bien porque el programa se desarrolle por expropiación, o cuando los propietarios opten por retribuir en metálico, así como en el caso de adjudicación del suelo de reserva para vivienda pública protegida previsto en el artículo 139.3.

Art. 117. Urbanizador-constructor en la gestión directa.

1. La contratación del constructor por la Administración se ajustará a lo dispuesto en la legislación de contratos del sector público.

   El pliego podrá especificar que el precio sea pagadero precisamente con el remate de la subasta a la que hace referencia el artículo anterior, comprometiéndose el contratista a aceptar esos términos. Si las posturas de la subasta fuesen insuficientes para pagar al constructor éste se adjudicará las parcelas correspondientes en pago. Asimismo podrá estipularse, como modalidad de pago, que la Administración ceda los créditos y garantías

de retribución en metálico, hasta cubrir el importe del contrato.

2. El contrato podrá ser de obra y servicios para encomendar también al constructor la elaboración del proyecto de urbanización, si no se acompañara al programa del mismo y la preparación del proyecto de reparcelación y las tareas auxiliares de ésta. No podrá facultarse al contratista para ser retribuido en terrenos de forma distinta a la antes regulada.

SECCIÓN 2ª: EMPRESAS MIXTAS

Art. 118. Gestión del programa mediante empresa mixta.

1. Los órganos y empresas competentes para la gestión directa del programa podrán acometer su gestión indirecta mediante empresas mixtas, constituidas para el desarrollo de actuaciones concretas cuando razones de interés público lo aconsejen.

2. La constitución de empresas mixtas se realizará de conformidad con la legislación vigente en esta materia, cumpliendo asimismo las reglas, garantías y plazos de transparencia y libre concurrencia establecidos para la gestión indirecta de los programas. Podrá cederse la condición de urbanizador que ostente la Administración o empresa pública cuando la evolución de las circunstancias económicas lo aconseje.

SECCIÓN 3ª: GESTIÓN INDIRECTA

SUBSECCIÓN 1ª: INICIATIVA Y CONVOCATORIA DEL CONCURSO DE PROGRAMACIÓN

Art. 119. Iniciativa para promover los programas.

Los programas también pueden ser promovidos a instancia de un particular, sea o no propietario, por iniciativa privada directa o compitiendo en un concurso convocado por la Administración.

Art. 120. Convocatoria pública de iniciativas técnicas de programación. Bases de programación.

1. El Ayuntamiento Pleno podrá convocar concursos para suscitar la formulación de propuestas de programa de acuerdo con unas bases rectoras. Si la iniciativa comporta una modificación de la ordenación estructural, antes de la formulación de las bases, el ayuntamiento deberá elaborar un documento consultivo y obtener el documento de referencia por parte del órgano ambiental y territorial, de acuerdo con los artículos 53 y 54.

2. Las bases deberán ser coherentes con la ordenación del plan general estructural o, en su caso, con el documento de referencia emitido para su modificación.

3. Las bases cumplirán una función orientativa de los criterios y objetivos públicos de la programación. Mediante acuerdo plenario municipal, se podrán aprobar bases rectoras de los aspectos técnicos de la urbanización y las cláusulas administrativas particulares del concurso tales como los requisitos de solvencia técnica y económica para participar en el concurso, así como los méritos económicos puntuables en él.

4. Las bases serán objeto de publicación en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* y, cuando convoquen concurso, irán precedidas de otra publicación en un diario no oficial de amplia difusión.

Art. 121. Consulta previa para el desarrollo de una iniciativa particular de programa.

1. Los particulares interesados en promover un programa deben solicitar informe preceptivo de la Administración sobre sus condiciones y viabilidad presentando un documento consultivo que exprese las características esenciales de su iniciativa y justifique la oportunidad de proponerla, junto con una propuesta de bases reguladoras de la actuación.

   Con el mismo fin, y aún antes de ello, podrán obtener de las Administraciones información completa sobre los documentos, resoluciones y previsiones oficiales que condicionen el desarrollo de cada actuación o solicitar que se les autorice a ocupar temporalmente fincas, con las garantías de la legislación expropiatoria, para obtener la información pertinente.

2. A la vista del resultado de la consulta el ayuntamiento podrá aprobar unas bases por acuerdo plenario, que podrán ser las propuestas por el promotor u otras, y convocar concurso de programación o limitarse a la emisión de informe al que, no obstante, se le dará la misma publicidad exigible para las bases conforme al apartado 4 del artículo anterior.

3. El plazo para informar sobre la iniciativa y acordar lo que proceda sobre ella será de tres meses.

   El transcurso de ese plazo sin respuesta expresa legitimará al promotor para iniciar directamente el concurso de programación, respetando los principios de transparencia, objetividad, publicidad y pública concurrencia. No cabe esta forma de tramitación si el programa prevé la alteración del plan general estructural, salvo declaración de exención de evaluación ambiental y territorial estratégica, previa consulta del promotor al órgano ambiental y territorial.

4. Será innecesario el trámite de consulta regulado en los números anteriores cuando el programa se limite al desarrollo de una unidad de ejecución con ordenación pormenorizada prevista en otros planes anteriormente aprobados. En este caso el promotor puede iniciar directamente el concurso de programación.

Art. 122. Pública concurrencia.

1. Si el ayuntamiento aprueba las bases de programación, la licitación se realizará conforme a lo establecido en las mimas.

2. Si el ayuntamiento no contesta la consulta previa sobre la viabilidad del programa en el plazo establecido o lo hace mediante simple emisión de informe sin convocar de oficio el concurso, el interesado podrá suscitar directamente la pública competencia en los términos fijados en este artículo.

   Para ello deberá publicitar su alternativa técnica con las condiciones, avisos y anuncios regulados en el artículo siguiente, lo que culminará convocando el concurso en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*. Debe hacer constar en anuncios y avisos la posibilidad de presentar, ante el ayuntamiento, alternativas técnicas de programa en competencia con la iniciativa del anunciante, durante el plazo de tres meses contados desde la publicación de dicha convocatoria en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* y advirtiendo que, durante ese plazo, los interesados en competir habrán de iniciar la información pública de sus respectivas alternativas técnicas en forma legal. Los anuncios de las alternativas técnicas presentadas en competencia sobre la inicial no podrán abrir nuevos plazos para la formulación de nuevas iniciativas.

   En el caso de que más de una alternativa técnica se promueva sobre un ámbito que coincida en todo o en parte con otra propuesta en tramitación, prevalecerá el procedimiento que se haya iniciado con anterioridad, entendiéndose iniciado en la fecha de publicación de la alternativa técnica.

SUBSECCIÓN 2ª: DESARROLLO DEL CONCURSO DE PROGRAMACIÓN Y ELECCIÓN DE ALTERNATIVA TÉCNICA

Art. 123. Publicidad de las propuestas en concurrencia. Protocolización notarial.

1. Si no hay bases de programación, el promotor que interese participar en el concurso de programación, dentro del plazo para concurrir debe presentar su alternativa técnica y su propuesta de bases de actuación ante el ayuntamiento y realizar seguidamente, y por su orden, las siguientes actuaciones:

   a) Remitir un aviso anunciando su iniciativa a quienes le consten como titulares de derechos ubicados en el ámbito afectado por ser identificables en la base cartográfica del catastro.
   b) Dar cuenta de su iniciativa a la conselleria competente en materia de territorio, y a la Administraciones afectadas para que, si lo estiman procedente, emitan informe.
   c) Protocolizar los documentos constitutivos de la propuesta de programa y las bases de actuación mediante acta, autorizada por notario con competencia territorial en el municipio afectado.

d) Publicar un anuncio en un diario no oficial de amplia circulación.

e) Remitir anuncio al *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* dando publicidad a su iniciativa.

2. Tanto los avisos como los anuncios a los que se refiere el apartado anterior expresarán claramente: la convocatoria que motiva la presentación de alternativa técnica, indicando su fecha de publicación en *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*; el objeto y características esenciales de la alternativa técnica de programa; 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, durante cuarenta y cinco días hábiles desde la publicación del anuncio de información pública de tal alternativa técnica en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*, cualquier persona podrá comparecer en dicha notaría para obtener copia del acta a que se refiere el número anterior 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 alegaciones ante él, para su incorporación a las mismas durante el referido plazo.

Art. 124. Documentación a presentar por los participantes en el concurso.

1. Las alternativas técnicas de programa se formalizarán por los concursantes con todos los documentos propios de aquellas según lo establecido en el artículo 109.2 y 3 y los que, en su caso, indiquen las bases, incluyendo los instrumentos de planeamiento o ejecución que la acompañen. En la documentación expuesta al público se incluirá copia completa del resultado de las consultas previas realizadas, cuando sea procedente.

2. Finalizada la exposición al público de su alternativa técnica, y dentro de los diez días siguientes, el proponente de ella presentará ante el ayuntamiento copia del acta notarial acreditativa del cumplimiento de las condiciones de publicidad exigibles conforme al artículo anterior.

Art. 125. Elección de alternativa técnica de programa.

1. El ayuntamiento definirá la alternativa técnica de programa escogida por elección o reelaboración de las propuestas concurrentes con las correcciones, enmiendas y soluciones de síntesis que estime oportunas, dentro de los límites y objetivos públicos definidos por:

   a) La ordenación estructural del plan general estructural, si no es objeto de modificación en el programa.

   b) La memoria ambiental y territorial, en caso de alteración de la ordenación estructural.

   c) La ordenación pormenorizada, si está definida por el planeamiento municipal y no es objeto de modificación por la alternativa técnica.

d) Las bases del concurso, que hubiera establecido el ayuntamiento o, en su defecto, las propuestas por el promotor.

2. Para ello si no se modifica la ordenación estructural, antes de seleccionar la alternativa técnica, se ponderarán las alegaciones e informes aportados al expediente y se atenderá a las prioridades de la sostenibilidad ambiental manifestadas en el informe de sostenibilidad ambiental y territorial y en la memoria ambiental y territorial, todos ellos emitidos al planeamiento urbanístico al amparo del que se desarrolla el programa y a las preferencias de la población afectada.

3. Si las alternativas técnicas propusieran modificación de la ordenación estructural, el ayuntamiento enviará la documentación de todas las alternativas técnicas presentadas, identificando aquella que se propone seleccionar, junto con la propuesta municipal de memoria ambiental y territorial, al órgano ambiental y territorial con el fin de que emita una memoria ambiental y territorial única. A estos efectos cada una de las propuestas tendrá la consideración de alternativa conforme a la ley de evaluación ambiental de los efectos de los planes y programas en el medio ambiente.

4. El ayuntamiento podrá convocar audiencias públicas para debatir y ponderar las propuestas en concurrencia. La decisión sobre ellas se adoptará tras concluir el periodo de participación pública de todas las presentadas, después de la emisión de la memoria ambiental y territorial.

5. Si las alteraciones de la alternativa técnica introducidas por el ayuntamiento de acuerdo con el apartado 1 de este artículo modificaran sustancialmente la presentada por el promotor, dicha alternativa con sus modificaciones se someterá a trámite de información pública por un plazo de veinte días.

6. La alternativa técnica de programa será elegida por el Pleno del Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido en el apartado 1 de este artículo.

7. Dicho acuerdo también establecerá el régimen de gestión y, si ésta es indirecta, los criterios de solvencia económica y financiera, técnica y profesional que sean exigidos para competir, si no estuvieran fijados en las bases de programación.

   Asimismo se establecerán los criterios de selección del agente urbanizador. Se primará la oferta económica más competitiva y favorable para los propietarios de suelo y demás afectados. Cuando sólo haya un criterio de selección se atenderá al menor coeficiente de canje y al menor coste de las cargas de urbanización.

8. El acuerdo se publicará en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* convocando a la presentación de la proposición jurídico-económica, en plica cerrada, durante el plazo de veinte días contados desde dicha publicación y previa aprobación de las bases reguladoras del procedimiento.

   Puede presentar proposición jurídico-económica, en plica cerrada, con el contenido

señalado en el artículo 109.3, cualquier interesado que acredite cumplir las condiciones de solvencia, capacidad y habilitación exigibles en los términos y plazos indicados en la convocatoria por el ayuntamiento.

SUBSECCIÓN 3ª: DESIGNACIÓN DEL AGENTE URBANIZADOR

Art. 126. Proceso de designación del urbanizador.

1. Presentadas las plicas cerradas conforme a la convocatoria a que se refiere el último párrafo del artículo anterior, se celebrará el acto público de apertura de plicas, al que se convocará a los interesados y del que se levantará la correspondiente acta. En este acto se comunicará qué licitadores cumplen con los requisitos de capacidad y solvencia y aquellos que no y se procederá a la apertura de los sobres con las plicas que tienen un contenido de valoración no automática, fijándose la fecha de apertura de los sobres con la documentación correspondiente a la valoración automática. El segundo acto público indicará la valoración obtenida por los licitadores en relación con la documentación del sobre primero y se procederá a la apertura del sobre segundo con la documentación correspondiente a los criterios de valoración automática.

2. Si, de acuerdo con la convocatoria los criterios de valoración sólo fueran de los que se valoran de forma automática y sin juicios de valor mediante aplicación de fórmulas previamente aprobadas por el Ayuntamiento-Pleno, sólo se procederá a la apertura de plicas en un solo acto.

3. El urbanizador será seleccionado y designado provisionalmente por el alcalde u órgano en quien delegue según los criterios objetivos estipulados en la convocatoria.

4. Durante los quince días siguientes a la notificación a los licitadores de la propuesta de designación del urbanizador podrán ejercitar su derecho de subrogación, siempre que acrediten la solvencia técnica o profesional y económica o financiera exigible por la Administración actuante, por este orden:

   a) El propietario único de todos los terrenos privados.
   b) Las agrupaciones de interés urbanístico que representen la propiedad de más del doble de la superficie respecto a la que brinde su apoyo el urbanizador provisionalmente designado y hayan presentado o respaldado una alternativa técnica en el concurso.
   c) El promotor de la propuesta técnica de plan parcial o de reforma Interior elegida con el programa, si ostenta o tiene el apoyo de al menos un veinticinco por cien de superficie de propiedad afectada por la alternativa técnica elegida.

5. En los dos últimos párrafos del apartado anterior sólo cabe subrogación si quien la reclama ofertó con una puntuación que alcance el setenta y cinco por cien de la plica mejor valorada o con coeficiente de canje inferior a cinco cuartos del valor del más ajustado. La

subrogación exige que el subrogante asuma los compromisos económicos de la plica ganadora.

6. En este plazo se podrán presentar alegaciones contra la exclusión o admisión injustificada de proponentes o contra la indebida aplicación de los baremos económicos rectores del concurso.

7. Durante estos mismos quince días el expediente permanecerá en exposición pública, debiendo notificarse personalmente a los propietarios afectados, a los efectos de formulación de alegaciones.

Art. 127. Nombramiento del urbanizador y suscripción del convenio.

Concluidas las anteriores actuaciones, el alcalde u órgano en quien delegue:

a) Reconocerá la condición de urbanizador a quien resulte merecedor de ella y declarará aprobado el programa según la alternativa técnica escogida.
b) Ordenará su inscripción en el Registro de Programas y la subsiguiente publicación de la resolución aprobatoria y del convenio de programación en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*, conforme al artículo 115.3.
c) Citará al urbanizador electo a suscribir el convenio de programación y presentar garantía definitiva, transcurridos quince días desde la publicación. Si desatiende el emplazamiento decaerá en su derecho pudiendo pasar éste al siguiente candidato.

Art. 128. Derecho de reintegro de gastos de proyecto.

Los proponentes de alternativas o documentos técnicos elegidos o de aplicación para el desarrollo del programa, si no resultan designados urbanizador, podrán reclamar de éste, con cargo a la actuación, el derecho de reintegro de los gastos justificados de proyectos, incrementados con un premio del veinte por cien.

CAPÍTULO IV. RELACIONES ENTRE URBANIZADOR Y PROPIETARIOS

SECCIÓN 1ª: PRINCIPIOS GENERALES: LIBERTAD DE PACTOS Y TRANSPARENCIA

Art. 129. Relaciones entre propietarios y urbanizador.

Las relaciones entre propietario y urbanizador se regirán por los pactos lícitos que libremente convengan. En defecto de acuerdo voluntario regirán las reglas establecidas en esta ley. El programa podrá regular medidas de arbitraje y mediación asequibles a los propietarios que se acojan a ellas. En todo caso la Administración actuante tutelará con imparcialidad la efectividad de los derechos y deberes que, conforme a la ley, el programa establezca para las personas afectadas por él.

Art. 130. Derechos y deberes básicos del propietario.

1. El propietario tiene derecho:

   a) Al arbitraje y tutela previstos en el programa.
   b) A que el urbanizador cumpla sus compromisos con diligencia empresarial.
   c) A obtener del urbanizador y de la Administración, sin dilación indebida, información verídica y concreta sobre cualesquiera aspectos relativos a la ejecución del programa.
   d) A participar en la actuación, en los términos de la presente ley obteniendo el aprovechamiento correspondiente, en justa distribución de beneficios y cargas o a abstenerse de participar exigiendo compensación monetaria por su propiedad.

2. Los propietarios afectados por la actuación, si optan por adherirse al programa, tienen los deberes legales de:

   a) Ceder, equidistribuir y sufragar la urbanización, retribuyendo al urbanizador por su tarea.
   b) Proporcionar lealmente la información sobre su propiedad, conforme al artículo 89.1.
   c) Facilitar la pronta ocupación de sus fincas cuando sea necesaria para ejecutar el programa.

SECCIÓN 2ª: MODALIDADES DE PARTICIPACIÓN DE LOS PROPIETARIOS EN EL PROGRAMA

Art. 131. Expropiación y reparcelación.

1. Los programas, como norma general, se gestionan por reparcelación. No obstante podrán desarrollarse mediante expropiación por razones de especial urgencia o necesidad pública.

2. El programa se ejecutará por expropiación cuando:
   a) La reparcelación sea irracional o imposible, ya sea por la consolidación generalizada de los terrenos o por tratarse de la implantación de edificios o actividades cuya gran dimensión impida dividir el solar en lotes reparcelables.
   b) La actuación revista un especial interés público o social, que destaque frente a otras actuaciones ordinarias.
   c) Falte la colaboración de la iniciativa privada o se trate de terrenos previamente expropiados.

Art. 132. Posiciones básicas del propietario ante el programa.

1. Los propietarios afectados por el programa pueden elegir entre:

   a) Adherirse o no al programa y su reparcelación. La adhesión implica ejercer la facultad de participar en la actuación de conformidad con lo regulado en la legislación estatal.
   b) En caso de adhesión escoger modalidad de retribución, pudiendo optar entre

retribución en terrenos o retribución en metálico. Lo primero consiste en aportar terrenos de valor equivalentes al coste de urbanizar los solares que se reserve quien aporta; lo segundo en costear en dinero la cuota parte de urbanización que corresponde al solar que se le adjudique.

2. Un mismo dueño puede combinar ambas modalidades de retribución respecto a sus distintas fincas o respecto a una sola si su dimensión lo permite.

Art. 133. Emplazamiento a los propietarios para que decidan sobre su participación en el Programa.

1. Antes de la reparcelación, el urbanizador remitirá comunicación fehaciente e individual a los propietarios con los siguientes contenidos:

   a) Fecha de aprobación y publicación del programa y texto literal del acuerdo aprobatorio con expresión de recursos.
   b) Texto de las normas de actuación o del convenio de programación.
   c) Hoja resumen de las magnitudes urbanísticas relevantes del programa:
      i) Coeficiente de canje.
      ii) Costes estimados de la urbanización (total y unitario repercutido por metro cuadrado o vivienda).
      iii) Aprovechamiento subjetivo.
      iv) Superficie mínima de terreno requerida para obtener la adjudicación de solar.
      v) Referencia a la ordenación vigente, identificando los planes y acuerdos relevantes y el modo de consultarlos.
   d) Información a los propietarios de que la adhesión al programa ha de ser expresa, para poder participar en ella, y ser otorgada en términos que posibiliten la ocupación de sus terrenos cuando se precisen para urbanizar. Se apercibirá de los efectos expropiatorios de la no adhesión y de los criterios de tasación del inmueble para ese caso.
   e) Información sucinta y clara sobre:
      i) La posibilidad de elegir modalidad de retribución.
      ii) El modo, condiciones y plazo para el pago en metálico.
      iii) La cuantía y contenido literal del modelo de aval o garantía a prestar por quien retribuya en dinero.
      iv) Condiciones de la retribución en suelo.
      v) Advertencia de que para retribuir en metálico se ha de garantizar formalmente el pago, afianzando su importe dentro de plazo.
      vi) Emplazamiento a los propietarios para que se pronuncien al respecto.

   Las magnitudes económicas se expresarán por metro cuadrado de suelo, sin prejuzgar la superficie del propietario a quien se solicitará que presente la documentación acreditativa de su derecho. Se advertirá que dichos importes serán revisados al

determinar la cuantía definitiva de los gastos variables del programa, de los que sólo se indicará una estimación preliminar, así como de la indemnización individualizada que pudiera corresponder al interesado por preexistencias.

f) 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.

g) Transcripción literal de este artículo y el siguiente.

h) Datos de contacto para atender consultas y facilitar información más detallada de modo telemático y presencial.

2. La comunicación informará también, a los propietarios de edificaciones consolidadas, de los derechos que les reconoce esta ley.

3. Esta comunicación y las ulteriores deberán ser practicadas con idénticas garantías de constancia y recepción que las establecidas para las notificaciones en la legislación estatal sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

Art. 134. La adhesión al programa. Plazo y forma para efectuarla.

1. Los propietarios interesados en participar en la actuación urbanística deberán manifestar su voluntad de adhesión y de asumir las consiguientes obligaciones y cargas urbanísticas, así como los correlativos derechos.

2. A tal fin dispondrán del plazo mínimo de dos meses desde que el urbanizador les notifique la aprobación del programa y sus características económicas en la forma regulada en el artículo anterior. Dentro del primer mes de plazo el propietario podrá recabar ampliación de documentación, información adicional, formular queja sobre la recibida o pedir prórroga. Si así lo hiciera se entenderá prorrogada por un tercer mes adicional debiéndosele comunicar, antes de que empiece la prórroga, la información o aclaración suplementaria que proceda. El plazo lo será tanto para pronunciarse como para prestar garantías.

   La adhesión tardía se admitirá, oído el urbanizador, cuando constituya ratificación de actos o manifestaciones previas e indiciarias de la voluntad de adhesión y la extemporaneidad no perturbe el desarrollo del programa.

3. La adhesión se otorgará en documento público administrativo ante el secretario del ayuntamiento, o bien por otorgamiento ante notario quien lo notificará a la Administración.

4. La manifestación deberá identificar los terrenos que son objeto de la misma y la actuación a que se refiere, acompañando la notificación que la motiva, así como el documento expresivo del título de propiedad, la superficie y características de ésta, en especial las relacionadas en el artículo 143, las garantías prestadas y el domicilio y correo electrónico

donde deban practicarse, en lo sucesivo, las notificaciones urbanísticas.

Art. 135. Efectos de la adhesión del propietario al programa.

1. En el otorgamiento de adhesión, el propietario ha de manifestar, sin reserva o ambigüedad, que pondrá a disposición de la Administración actuante la posesión de la finca cuando se precise para poder iniciar la urbanización y manifestará su conocimiento de la necesaria afección real de la misma al cumplimiento de las obligaciones derivadas de su participación en la reparcelación, afección que se inscribirá en el Registro de la Propiedad al iniciar el trámite de la reparcelación.

   Asimismo deberá indicar si desea participar en la ejecución del programa mediante retribución en terrenos o en metálico, o mediante una modalidad mixta. En el segundo y tercer caso aportando la garantía real o la fianza o aval equivalente al coste de las cargas que le correspondan.

2. La adhesión no limita al propietario su facultad de ejercer acciones fundadas en derecho para depurar la legalidad del programa, del instrumento de planeamiento que lo acompaña o de sus actos de ejecución. Ello no exonera del cumplimiento de las obligaciones derivadas del programa.

3. El otorgamiento puede efectuarse condicionado a que la Administración o el urbanizador reconozcan y admitan o rechacen determinadas premisas o precios. Una vez admitidas o rechazadas no se dará nuevo plazo al propietario para volver a elegir su posicionamiento, estándose a lo estipulado y previsto, para tal caso, en el otorgamiento inicial.

4. La adhesión en beneficio de ausentes o incapaces, otorgada por quien ostente la administración ordinaria de sus bienes, surte efecto provisional en tanto se cumplimentan las actuaciones precisas para perfeccionarla.

Art. 136. La falta de adhesión. Derechos de los propietarios que se abstengan de participar en la reparcelación.

A falta de adhesión expresa al programa la reparcelación se limitará a prever, a favor del propietario, la indemnización económica correspondiente al inmueble sin reconocerle la facultad de participar en la actuación ni los derechos que de ello se derivan. Dicha indemnización se tasará, conforme a la legislación estatal.

Art. 137. Ocupación de fincas para la ejecución del programa.

1. La ocupación de fincas procederá, respecto a todos los propietarios, por aprobación del proyecto de reparcelación o incluso antes, respecto a los adheridos, cuando la Administración actuante la juzgue necesaria para realizar las obras programadas. En este segundo supuesto, con carácter previo a la ocupación de la finca deberá realizarse la indemnización correspondiente o, en su defecto, se tasará estimativamente dicha

indemnización.

2. La ocupación se notificará a los interesados con antelación suficiente, de al menos un mes si es previa a la reparcelación, citándoles al levantamiento de acta de ocupación, que será extendida por funcionario, quien anexará una descripción y tasación suscrita por el mismo de los bienes afectados, siquiera sea por remisión a la aprobada en la reparcelación.

3. La indemnización de saldos acreedores netos ha de ser previa a la ocupación y, si ésta fuese anterior a la aprobación de la cuenta de liquidación provisional, la indemnización se tasará estimativamente por la administración a reserva de lo que se acuerde en la reparcelación.

SECCIÓN 3ª: MODALIDADES DE RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR. RETRIBUCIÓN EN METÁLICO Y EN SUELO

Art. 138. Retribución en metálico al urbanizador.

1. Los propietarios retribuyen al urbanizador en metálico los gastos presupuestados en el programa, como máximo, conforme al artículo 142, salvo la retasación de cargas.

2. Las cuotas de urbanización se devengarán a medida que el urbanizador presente ante la Administración las correlativas certificaciones de obra o facturas justificativas. Los pagos se ordenarán según la cuenta de liquidación y plan de pagos establecido en la reparcelación o aprobados posteriormente. Las cuotas se girarán por el urbanizador previa autorización administrativa de cobro. Ésta se instará acompañando las certificaciones o facturas justificativas y debe ser resuelta en el plazo de un mes. La falta de resolución expresa determinará las responsabilidades que procedan para mantener la indemnidad del urbanizador.

3. El cobro anticipado de inversiones futuras es posible en caso de gestión directa, pero sólo tratándose de gastos previamente comprometidos y a ejecutar antes de seis meses. En todo caso, bajo gestión directa e indirecta, antes del inicio de obras podrán girarse cuotas a cuenta del coste de proyecto y de las indemnizaciones.

4. La cuenta de liquidación definitiva y los cambios o suplementos en la liquidación provisional requieren audiencia de los afectados antes de su aprobación administrativa.

5. Los requerimientos de pago, del urbanizador al propietario, revestirán las garantías legales exigibles para los actos de recaudación en periodo voluntario. La recaudación en vía ejecutiva o la autorización para ejecutar garantías puede ser instada por el urbanizador a la Administración quien la acordará si procede.

6. Las cuotas impagadas en vía voluntaria se cobrarán ejecutando la garantía financiera o real presentadas para garantizar la retribución en metálico.

7. La Administración, tan pronto advierta un exceso en el cobro de cuotas de urbanización,

procederá a suspenderlo, requiriendo justificación al urbanizador.

8. La transmisión de la finca reparcelada no libera al avalista del transmitente hasta que lo sustituya plenamente el del adquirente.

9. La ley no ampara la responsabilidad personal ilimitada del propietario no urbanizador por sus deudas urbanísticas, quien sólo responde con las garantías personales o reales prestadas.

Art. 139. Retribución en suelo al urbanizador.

1. Los propietarios tienen derecho a la retribución en suelo que ha de estar prevista y cuantificada en el programa, salvo imposibilidad material por consolidación del ámbito.

2. Se presume escogida esta modalidad de retribución a falta de fianza completa del pago en metálico, en forma y plazo, en la parte no garantizada. Esta circunstancia deberá notificarse por el urbanizador a la administración y al propietario.

3. Esta modalidad puede ser establecida con carácter forzoso cuando los terrenos que así sean adquiridos por un urbanizador público, correspondan a la reserva legal destinada a viviendas de protección y se valoren conforme al precio máximo que se siga de esa vinculación.

4. La retribución en suelo se materializa, a favor del urbanizador, en el proyecto de reparcelación.

5. La correlación entre el coste dinerario de las cargas y el valor del suelo se determina en el programa mediante el coeficiente de canje, salvo otro acuerdo entre los interesados.

6. Las cargas variables pueden retribuirse en terreno, según la valoración del programa, salvo que el propietario pida su pago en metálico.

SECCIÓN 4ª: CARGAS DE URBANIZACIÓN Y OBLIGACIONES DE LA PROPIEDAD

Art. 140. Derechos y obligaciones de los propietarios adheridos al programa.

1. Los propietarios adheridos tendrán derecho a participar en la reparcelación conforme a la normativa estatal aplicable, estando obligados a asumir las cargas y obligaciones en ella establecidas, con el alcance preciso para cumplir los objetivos y previsiones del programa, retribuyendo a tal fin al urbanizador.

2. El coste de las obras, proyectos y gestiones necesarias para realizar el programa será soportado por los propietarios en justa proporción al valor de los solares adjudicados en reparcelación y compensando las indemnizaciones que se les adeuden en su cuenta de liquidación.

3. Los propietarios adheridos cederán gratuitamente a la Administración en régimen de

equidistribución, los suelos de destino dotacional o con destino al patrimonio municipal de suelo legalmente exigibles. Cederán, por ambos conceptos, hasta compensar su excedente de aprovechamiento conforme a los parámetros establecidos por la ordenación estructural.

Art. 141. Exceso de cesiones motivado por necesidades de conexión o refuerzo de la actuación integrada.

1. Si por razones funcionales, para la conexión e integración territorial de la actuación, se requiere ocupar más suelo dotacional del que corresponda conforme al artículo anterior, quienes soporten voluntariamente tal exceso tendrán derecho a reservarse el aprovechamiento del suelo cedido de más para transferirlo a otras reparcelaciones con excedente de aprovechamiento.

2. La actuación podrá extenderse a nuevos terrenos viarios de conexión, ampliando la unidad de ejecución, en la que también se incluirán las parcelas adyacentes que queden así dotadas de la condición de solar, salvo que, por consolidación, resulte imposible reparcelarlas. Estas ampliaciones respetarán las reglas de equidistribución del plan general estructural sin alterar el aprovechamiento subjetivo de los afectados.

Art. 142. Cargas de urbanización del programa susceptibles de reparto reparcelatorio.

1. Son cargas de la actuación que, a título de retribución al urbanizador, soportan en justa distribución los propietarios reparcelados el coste de:

   a) Las obras programadas necesarias para la consecución de los objetivos mínimos legales del programa enunciados en el artículo 108.1 que desarrolle el urbanizador.
   b) La redacción de proyectos técnicos y la dirección de obra precisa con el fin antes indicado.
   c) Los gastos de gestión del urbanizador, cuantificados como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores tal como figuren en el programa, que incluyen sus gastos generales y financieros, a precio de mercado en el momento de la programación y le obligan a sufragar en beneficio de la actuación:
      i) El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la Administración.
      ii) Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar.
      iii) Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa a cuenta de empresas o profesionales independientes del urbanizador para controlar la ejecución y recepción de obras o el cumplimiento de obligaciones y la mayor objetividad de las actuaciones.
   d) Beneficio empresarial del urbanizador calculado como un porcentaje, de hasta el diez

por cien, del valor de los demás conceptos.

2. Son cargas y prestaciones de la actuación, a coste variable, a indemnizarse entre los propietarios en régimen de equidistribución:

   a) El coste de indemnización a cuenta de construcciones, plantaciones y sembrados a derribar o arrancar o destruir, o a ceder a la administración, y por traslado o cese de actividades, resolución de arrendamientos y extinción de servidumbres prediales.
   b) Las indemnizaciones a propietarios por obras de urbanización que ya hayan sufragado y sean útiles a la actuación.
   c) Los gastos por realojo y retorno de ocupantes a los que estos tengan derecho conforme a la legislación vigente.
   d) El importe, en su caso, del canon de urbanización devengado a favor de la Administración o el reintegro que proceda a favor de otras actuaciones conforme al artículo 144.

3. Los conceptos del apartado 2 se considerarán gastos variables ajenos al precio cierto del programa. Podrán arbitrarse medidas para que sean directamente pagados y cobrados entre interesados sin anticipo y mediación del urbanizador. Este es responsable de que se hagan efectivos antes de la ocupación de los bienes afectados y de que sean exaccionados al valor que objetivamente corresponda según las normas que lo regulan.

Art. 143. Cargas de la actuación a cuenta de cada propietario individual.

Son cargas de la actuación que serán a cuenta de la propiedad de cada finca:

a) Los costes de descontaminación y limpieza de suelo en los términos previstos por la legislación ambiental aplicable.
b) Los costes de extinción de derechos reales y levantamiento de cargas incompatibles con el planeamiento, excepto servidumbres prediales.
c) Los costes por rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones vinculadas a sus fincas que disminuyan su valor en venta.
d) Los costes de servicios de mediación, peritaje o arbitraje previstos en el programa devengados a instancia del propietario individual, salvo que correspondan al urbanizador o al programa.

Art. 144. Cargas de urbanización comunes a varias actuaciones.

1. Cuando una misma obra pública sea de común utilidad a varias actuaciones conexas su coste se repartirá entre ellas, repercutiéndolo a medida que se desarrollen y en proporción a su respectivo aprovechamiento.

2. Quien financie la obra común tendrá derecho a resarcirse del exceso de coste soportado con cargo a las actuaciones siguientes.

3. Las actuaciones posteriores sufragarán equitativamente su parte cuando se programen y reparcelen, si son actuaciones integradas, o cuando se edifiquen, si son aisladas. El beneficiario del pago anticipado podrá instar la inscripción en el Registro de la Propiedad de los derechos que adquiera por sufragarlo, previa audiencia del titular de la finca gravada y aprobación municipal.

4. Para garantizar el pago futuro y la actualización de su valor también podrá establecerse un canon de urbanización, aprobado mediante ordenanza municipal, que establezca fórmulas polinómicas de actualización y justo reparto.

5. Asimismo podrá establecerse canon con destino finalista a cuenta de infraestructuras complementarias que razones técnicas exijan implantar después de la edificación.

Art. 145. Retasación de cargas.

1. Sólo procede la retasación de cargas presupuestadas en el programa por causas imprevisibles y no imputables al urbanizador, como son la fuerza mayor y los cambios por variación sobrevenida en la reglamentación técnica aplicable.

   Su tramitación exige audiencia de los afectados y no puede implicar aumento del beneficio del urbanizador.

2. Los incrementos de cargas derivados de las mejoras y cambios de proyectos ordenados unilateralmente por la Administración en interés público tras la aprobación del programa, serán de cargo de la Administración ordenante. Los incrementos de coste imputables a un tercero, como compañías suministradoras, sólo justifican la retasación si el urbanizador, con la diligencia empresarial que le es exigible, ni los puede evitar, ni los puede presupuestar con mayor certeza en el programa, a falta de referencias objetivas, públicas y tasadas.

3. Son pertinentes, sin considerarse retasación, las actualizaciones de costes para adecuarlos a la inflación, que se aplicarán tomando como referencia inicial la fecha de presentación de la proposición jurídico-económica. También se entenderán siempre pertinentes los cambios justificados en la estimación de cargas variables.

4. La retasación, salvo fuerza mayor, tiene un límite del veinte por cien del valor de las cargas ciertas totales, según la oferta del urbanizador en plica de concurso. Si lo supera excediendo lo repercutible a los propietarios el urbanizador podrá renunciar a su encomienda, salvo renuncia a percibir el exceso sobre dicho veinte por cien.

5. Los propietarios que retribuyan en suelo, después de haberlo aportado, no pagarán retasación.

Art. 146. Redes de suministro y costes de urbanización.

1. Las redes de servicio (agua, gas, electricidad, telefonía, cable óptico y otras análogas),

construidas por gestión del urbanizador y sufragadas por los propietarios, se ceden gratuitamente y libres de cargas al ayuntamiento que ha de recibir.

La entrega de dichas instalaciones a compañías suministradoras para su explotación devengará, a favor del ayuntamiento, el derecho a reintegrarse del gasto de implantarlas a cargo de las compañías beneficiaras. El cobro se liquidará según el coste real soportado en el programa. Dicho importe se fraccionará en cuotas anuales en proporción a las nuevas pólizas de abonado que se conecten, en cada ejercicio, respecto al total previsto en la actuación.

El proyecto de reparcelación acompañará la correspondiente propuesta de imposición aún a reserva de determinar las compañías beneficiarias.

2. Los ingresos procedentes de este concepto quedarán afectos al patrimonio municipal de suelo.

3. La aportación de materiales y la ejecución de instalaciones, gratuita y a cargo o cuenta de una compañía suministradora, se deducirá proporcionadamente del valor de la prestación que le es exigible conforme a los apartados anteriores.

4. En ningún caso se exigirán por cuenta o cargo de una actuación urbanística instalaciones de las redes de servicios que excedan sus necesidades propias.

SECCIÓN 5ª: GARANTÍAS DEL PROCESO URBANIZADOR

Art. 147. Modo de formalizar las garantías de cumplimiento de obligaciones urbanísticas.

1. Las garantías urbanísticas que haya de presentar el urbanizador a favor de la Administración o de los propietarios afectados o las que estos aporten en beneficio de ésta o aquél, sea para el desarrollo de programas o para la obtención de licencias urbanísticas, se deben constituir mediante aval bancario o fianza con las condiciones, modalidades y efectos previstos por la legislación administrativa general. Se cancelarán por cumplimiento del obligado.

2. Podrán sustituirse las garantías personales por garantía real de hipoteca en los términos que autorice la Administración actuante y que reglamentariamente podrán precisarse. En todo caso, ha de tratarse de primera hipoteca sobre bien libre de cargas, de ocupantes y de compromisos comerciales que dificulten su futura liquidación. Su valor ha de garantizar con suficiencia la obligación de la que responden, según tasación reciente.

3. La ejecución de garantías requiere autorización o certificación administrativa, que se emitirá a los diez días de constatado el incumplimiento. El documento que formalice la garantía puede ser depositado en poder del beneficiario.

Art. 148. Garantía de promoción del programa.

1. En atención a las circunstancias concurrentes, el ayuntamiento podrá exigir a los licitadores la constitución de una garantía provisional que responda del mantenimiento de sus ofertas hasta la adjudicación del mismo, debiendo justificar suficientemente en el expediente las razones de su exigencia. Esta garantía no podrá ser superior al dos por cien de la estimación aproximada de las cargas del programa efectuada por el ayuntamiento.

2. Los agentes urbanizadores designados asegurarán sus compromisos con una garantía definitiva del cinco por cien del valor de las cargas de urbanización previstas en el programa. Esta fianza responde de sus obligaciones generales ante la Administración y es independiente y adicional respecto a las previstas por esta ley en desarrollo del programa que regulan los artículos siguientes. Las bases de programación podrán aumentar justificadamente su importe hasta el diez por cien.

   En los supuestos de gestión directa mediante empresa o sociedad del sector público, deberá constituirse la garantía prevista en este apartado.

3. En gestión directa, la Administración que asuma la ejecución de un programa, debe comprometer crédito con cargo al presupuesto corriente, que le permita asumir los gastos de urbanización en la medida necesaria para hacer frente a la retribución en suelo, y, en su caso, la financiación de las obras de urbanización.

Art. 149. Garantía de aportación a favor del propietario.

1. El urbanizador, con motivo de la reparcelación, debe garantizar el valor íntegro de las parcelas recibidas de los propietarios que le retribuyen en suelo mediante aval bancario o fianza con las condiciones, modalidades y efectos previstos por la legislación administrativa general.

2. Esta garantía le será devuelta o cancelada, totalmente o por fases, a medida que cumpla la obligación de urbanizar y dotar de la condición de solar las otras parcelas adjudicadas a aquellos propietarios que correlativamente le retribuyeron en suelo.

3. Se admitirá como garantía el propio terreno constitutivo de la retribución, cuando su adjudicación al urbanizador quede bajo condición resolutoria, por incumplimiento de sus obligaciones o bajo poder dispositivo fiduciario de la Administración actuante. Cualquiera de las dos modalidades se inscribe en el Registro de la Propiedad.

Art. 150. Garantía de retribución al urbanizador.

Al optar un propietario por la retribución en dinero al urbanizador, los terrenos de su propiedad incluidos en el ámbito de la actuación y adscritos a ellas están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes urbanísticos, de conformidad con lo establecido en la legislación estatal del suelo.

Art. 151. Aplicación de las anteriores modalidades de garantía a programas cuyo objeto sea la edificación o rehabilitación.

Las anteriores modalidades de garantía son igualmente exigibles en los programas cuyo objeto sea una obra de edificación o rehabilitación. Los importes a garantizar corresponderán al valor de la obra de edificación, y urbanización en su caso, que se prevé.

Art. 152. Garantía de simultaneidad de las obras de urbanización y edificación.

La garantía de ejecutar las obras de urbanización de modo simultáneo a las de edificación, regulada en el artículo 185.1, puede ser suplida, en beneficio del propietario que retribuye, por la garantía de retribución o la de aportación que, con idéntico fin, ya obre a disposición del ayuntamiento.

CAPÍTULO V. LAS RELACIONES DEL URBANIZADOR CON OTROS EMPRESARIOS

SECCIÓN 1ª: EMPRESARIO CONSTRUCTOR

Art. 153. El empresario constructor.

1. Se denomina empresario constructor al responsable de ejecutar el proyecto de urbanización o proyectos de obras que desarrollen el programa.

2. El empresario constructor será seleccionado por el urbanizador convocando y adjudicando un concurso sujeto a las reglas y garantías de publicidad, concurrencia y no discriminación previstas por la legislación de contratos del sector público. El constructor reunirá los requisitos de solvencia económica y financiera, técnica y profesional, prohibiciones de contratar y clasificación necesaria contemplada en dicha legislación.

3. No obstante el agente urbanizador puede asumir o encomendar la obra como libremente convenga con los propietarios que han de pagarla, exigiendo siempre las condiciones legales de solvencia técnica y financiera del constructor y respetando el principio de no discriminación.

   También puede asumir el urbanizador la ejecución de la obra, por falta de ofertas que concurran a la licitación cumpliendo su pliego y mejorando el precio del programa que sirva de base para ella.

4. El proceso de selección del constructor utilizará como presupuesto máximo y base de licitación, el de contrata establecido en la adjudicación del programa, debiendo velar por lograr las mejores condiciones económicas en la ejecución de la obra que, en el caso de una disminución sobre el presupuesto de licitación, la baja se trasladará a los propietarios, sin descuidar las exigencias de la sostenibilidad ambiental durante su proceso de ejecución.

5. En la contratación de la obra está prohibido fraccionarla con el fin de minorar las exigencias legales de publicidad y concurrencia. Si se fracciona por otros motivos se aplicará a todos los lotes la máxima exigencia legal aplicable de no hacerse el fraccionamiento.

Art. 154. Relación entre agente urbanizador y empresario constructor.

1. La relación entre agente urbanizador y empresario constructor tiene carácter privado, sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior. La Administración sólo intervendrá en ella por exigencia de interés público fundada en derecho. El agente urbanizador puede reservarse la posesión civil de las obras, sin perjuicio de las prerrogativas legales de la Administración respecto al dominio público.
2. El agente urbanizador debe justificar ante la Administración que la selección del constructor observa los criterios y normas que la rigen, informándole con carácter previo de las condiciones, pliegos y decisiones de contratación que se proponga adoptar y, con carácter inmediato, de las finalmente adoptadas.
3. Como garantía de transparencia la licitación se desarrollará bajo fe pública notarial.
4. La documentación acreditativa del cumplimiento de lo anterior será accesible a los propietarios interesados y depositada en los archivos públicos.

SECCIÓN 2ª: CESIÓN, SUBCONTRATACIÓN Y ACTUACIONES CONEXAS

Art. 155. Cesión de la adjudicación.

El urbanizador, previa autorización expresa de la Administración actuante y mediante escritura pública, puede ceder dicha condición en favor de tercero que se subrogue en sus derechos y obligaciones siempre que se haya ejecutado, al menos, un veinte por cien del importe del programa. El cesionario deberá reunir los mismos requisitos y méritos que le fueron exigidos al cedente.

Art. 156. Subcontratación.

1. El agente urbanizador podrá subcontratar con terceros de su elección la realización de prestaciones auxiliares de la ejecución del programa. En todo caso debe comunicar anticipadamente a la Administración la identidad de sus empresarios colaboradores, abstenerse de contratar con aquellos que estén legalmente incapacitados o inhabilitados para el desempeño de tales funciones y nunca dispensarles condiciones más desfavorables de las que, por ley, protegen a los subcontratistas del sector público.
2. Los subcontratistas quedarán obligados ante el urbanizador, que asumirá la total responsabilidad de la gestión del programa ante la Administración.

Art. 157. Adjudicación conexa o condicionada.

1. Los programas pueden aprobarse condicionados a la efectiva realización de determinaciones propias de otras actuaciones previa o simultáneamente programadas, siempre que, en su regulación, quede garantizado el cumplimiento de aquellas condiciones conexas y se prevea una adecuada coordinación.
2. La programación 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 las mismas, obras o sobrecostes de común utilidad.
3. El incumplimiento por un urbanizador de las condiciones que afecten al desarrollo de otra actuación conexa podrá dar lugar a la suspensión de los programas afectados, pero los urbanizadores injustamente perjudicados podrán subrogarse en la posición del causante del daño si cumplen los requisitos de solvencia exigibles para ello.
4. Cuando alguna de las obras públicas previstas en el programa se pueda financiar por explotación comercial, ésta podrá encomendarse mediante concesión otorgada conforme a su legislación específica. La concesión y el programa se establecerán con la oportuna coordinación de sus previsiones, correspondiendo a éste gestionar la aportación del terreno y a aquélla la de sus instalaciones. Si la ejecución de la obra a sufragar con cargo a la explotación concesional fuese inseparable de la urbanización, se impondrá a concesionario y urbanizador la obligación de contratarla conjuntamente sin perjuicio de sus respectivas responsabilidades.

CAPÍTULO VI. FINALIZACIÓN DEL PROGRAMA

SECCIÓN 1ª: FINALIZACIÓN NORMAL DEL PROGRAMA

Art. 158. Finalización normal del programa.

El programa concluye con la recepción o puesta en servicio de las obras cuya promoción y gestión tiene por objeto, la aprobación de la cuenta de liquidación definitiva de la reparcelación y la devolución de garantías.

Art. 159. Recepción y 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, propietarios o asociaciones de propietarios, sin colaboración y control público o sin condiciones o por tiempo indeterminado.
2. Los administrados podrán constituir e integrarse voluntariamente en asociaciones privadas de conservación de la urbanización cuyo objeto sea el mantenimiento de servicios

extraordinarios que sean de interés particular. Asimismo, podrá concertarse con la Administración, que sufragará el mantenimiento de los servicios ordinarios mediante aportación financiera en favor de las entidades colaboradoras.

3. Las obras de urbanización pública 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 que se entiendan recibidas, quedarán en periodo de garantía durante doce meses, en los que el urbanizador responderá de los defectos constructivos que se manifiesten. Finalizado este periodo, procederá la devolución de las garantías de promoción del programa.

4. Los gastos de conservación serán a cargo de la Administración a partir de la recepción de obras, salvo la reparación de vicios constructivos.

5. La recepción se entiende sin perjuicio de las acciones, incluso civiles, que asistan a la Administración o a los administrados, por daños derivados de vicio oculto.

6. Es posible la recepción parcial por fases de funcionalidad autónoma.

SECCIÓN 2ª: FINALIZACIÓN ANORMAL DEL PROGRAMA

Art. 160. Cancelación de la programación.

La Administración acordará la cancelación del programa por:

a) Caducidad de su término.
b) Por causa de fuerza mayor.
c) Por cambio legítimo en los criterios de planeamiento.
d) Por cesar el urbanizador en sus funciones sin sustituto autorizado.

El acuerdo cancelando el programa o sustituyendo al urbanizador se publicará en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* previa comunicación al Registro de Programas.

Art. 161. Remoción del agente urbanizador en el ejercicio de sus cometidos.

1. La remoción del urbanizador sin mutuo acuerdo o con reconocimiento de derecho a indemnización requiere, tras la audiencia de los afectados, dictamen del *Consell Jurídic Consultiu*.

2. Será revocada su encomienda al agente urbanizador, con resolución del convenio de programación, cuando incurra en:

   a) Infracciones urbanísticas o medioambientales graves o muy graves en relación con el ámbito programado.
   b) Obstaculización del ejercicio de los derechos y deberes urbanísticos de los afectados por la programación o realización de prácticas manifiestamente restrictivas de la competencia en el mercado inmobiliario relacionadas con el programa.

c) Incumplimiento grave de sus compromisos, falta de prestación de garantías u otra infracción de los deberes del urbanizador directamente impuestos por la ley o estipulados con carácter esencial en el convenio.

d) Inactividad injustificada del urbanizador durante un periodo de seis meses consecutivos o nueve alternos, salvo prórroga expresa y justificada.

e) Renuncia injustificada.

f) La incapacidad legal sobrevenida del urbanizador para el desempeño de su tarea.

3. La revocación conllevará, previa ponderación de las circunstancias de cada caso, la incautación de garantías, la imposición de penalidades y la indemnización de daños y perjuicios irrogados a la Administración o a los afectados.

4. La renuncia, unilateral o por mutuo acuerdo, mediando causa justificada, dará lugar, en la medida procedente, a la devolución de garantías y, en su caso, a la compensación al agente urbanizador.

5. La caducidad del programa por conclusión de su término, dará lugar, según los casos, a las consecuencias previstas en los apartados 3 o 4 precedentes.

Art. 162. Fuerza mayor e ius variandi.

1. En casos de fuerza mayor y siempre que no exista actuación imprudente por parte del urbanizador, será legitima la cancelación del programa. La alteración sustancial de la programación por tales motivos requiere informe previo del órgano ambiental y territorial de la Generalitat.

   La misma regla se aplicará cuando, por causa justificada de interés público, se acuerde un cambio de planeamiento o suspensión de licencias con los efectos descritos en el apartado anterior.

2. La Administración puede imponer cambios, por interés público, observando los trámites legales de modificación del planeamiento o proyecto aprobado y ordenar que prosiga la programación dentro de los límites económicos de la retasación de cargas y salvo alteración que exceda el veinte por cien del uso del terreno o del aprovechamiento de la actuación.

3. Los cambios regulados en este artículo se adoptarán previendo las compensaciones económicas que, en su caso, procedan a favor del urbanizador o de los propietarios.

Art. 163. Suspensión temporal del programa por causas ambientales imprevistas.

Si durante la ejecución del programa se manifestaran efectos ambientales imprevistos al aprobarlo, su urbanizador, tan pronto tome conocimiento, adoptará las medidas cautelares imprescindibles para prevenirlos. En el plazo de diez días comunicará al ayuntamiento y al órgano ambiental y territorial lo sucedido, junto a una propuesta

preliminar para paliar el problema. El órgano ambiental y territorial, tras las comprobaciones e informes pertinentes, resolverá sobre la solución definitiva en el plazo de un mes, notificando su decisión al urbanizador y al alcalde para que apliquen las medidas o inicien, en su caso, el procedimiento de modificación del programa.

Art. 164. Sustitución del urbanizador.

1. La Administración actuante, podrá acordar que el agente urbanizador cesante continúe en funciones, durante el tiempo indispensable para evitar perjuicios al interés público. También podrá suspenderlo cautelarmente mientras se tramita su cese definitivo.
2. Si no ha transcurrido más de un año desde la adjudicación del programa se podrá invitar, por su orden y derecho, para su designación como nuevo urbanizador, a quienes fueron subrogados tras su designación provisional o formularon ofertas de segunda puntuación en el concurso de programación. En otro caso podrá iniciarse nuevo concurso o acordar razonadamente la gestión directa.
3. La reasignación de responsabilidades procederá, sin alterar las condiciones económicas de los propietarios afectados. El nuevo urbanizador asumirá las obligaciones del antiguo, afectando a este fin los recursos resultantes de la liquidación de la programación anterior, incluyendo cuotas pendientes de cobro.

Art. 165. Consecuencias objetivas de la cancelación del programa.

El acuerdo de cancelación establecerá lo que proceda para concluir la actuación y podrá:

a) Declarar la edificabilidad de aquellos solares cuyo propietario haya contribuido legalmente a las cargas de urbanización.
b) Autorizar en casos justificados que el propietario de la parcela complete la urbanización en régimen de actuación aislada.
c) Dirimir y declarar las responsabilidades y penalizaciones por incumplimiento del programa y sus compromisos. Acordar la incautación de garantías y la imposición de sanciones cuando proceda.
d) Determinar las indemnizaciones que correspondan a las personas lesionadas en sus derechos, a pagar con cargo a las garantías incautadas, si ello fuera posible.
e) Restituir a los propietarios las contribuciones y terrenos aportados en exceso de su obligación o cuando la Administración estime inviable proseguir la urbanización, dejando sin efecto, en todo o parte, la reparcelación acordada.
f) Levantar acta de recepción de la urbanización con las tachas que correspondan y, en su caso, entregarla al nuevo urbanizador.

CAPÍTULO VII. REGISTROS ADMINISTRATIVOS, CONVENIOS URBANÍSTICOS Y ENTIDADES COLABORADORAS

SECCIÓN 1ª: ORGANIZACIÓN DE REGISTROS Y ASOCIACIONES

Art. 166. Las agrupaciones de interés urbanístico.

Los propietarios de terrenos podrán constituirse como agrupación de interés urbanístico siempre que ésta reúna los siguientes requisitos:

a) Integrar a los propietarios de terrenos que representen más de la mitad de la superficie afectada del ámbito de actuación de un programa. Se acreditará incorporando a la escritura pública de constitución el plano catastral que identifique las fincas afectadas y el plano que identifique el ámbito de la actuación.

b) Tener por objeto:

   i) Concurrir al concurso para la adjudicación de un programa de actuación integrada.
   ii) Colaborar con el urbanizador de forma convenida con él.
   iii) Cualquier otra finalidad lícita relacionada con la programación y ejecución de la actuación.

c) Constituirse en escritura pública que protocolice sus estatutos y que se inscribirá en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras. La inscripción, dotará a la agrupación de personalidad jurídico-pública. No obstante se regirá por el derecho privado salvo en lo referente a su organización, formación de voluntad de sus órganos y relaciones con la Administración actuante.

d) Contar con poder dispositivo sobre los terrenos integrados por otorgamiento de sus propietarios. La finca ya vinculada a una agrupación no podrá adscribirse a otra.

e) Reconocer el derecho a adherirse a favor de los terceros propietarios afectados por la iniciativa, en las mismas condiciones y análogos derechos a los fundadores.

Art. 167. Registros de Programas y de Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

1. La conselleria competente en materia de urbanismo llevará sendos registros, de acceso público: el de programas y el de agrupaciones de interés urbanístico y entidades urbanísticas colaboradoras.

2. Tras la aprobación definitiva del programa o su modificación se remitirá copia completa al Registro para su inscripción con los efectos previstos en los artículos 56 y 65 de la Ley de Bases del Régimen Local, cumplimentando así la preceptiva notificación municipal a la Generalitat. El ayuntamiento u órgano promotor sólo ordenará la publicación de documentación previamente presentada en el Registro.

3. La denegación de la inscripción de un programa sólo procede por falta de la

documentación precisa. En caso de ilegalidad manifiesta, si la Generalitat impugna la validez del programa, éste se inscribirá consignando advertencia de ello.

4. La misma norma de publicidad se observará respecto a los convenios regulados en el apartado 3 del artículo siguiente.

5. Las entidades de base voluntaria para la conservación de urbanizaciones deberán inscribirse, a efectos de publicidad y para la obtención de beneficios concertados, en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

SECCIÓN 2ª: CONVENIOS URBANÍSTICOS

Art. 168. Contenido y efectos del convenio urbanístico.

1. La suscripción de convenios urbanísticos está sujeta a las limitaciones de esta ley y a las que derivan de las disposiciones generales que los regulan en derecho, en particular a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, y a la legislación básica del Régimen Local.

2. Los convenios urbanísticos que tengan por objeto el propio de los programas de actuación, se establecerán conforme a lo dispuesto en el Capítulo III de este mismo Título, sin que puedan eludir la exigencia de concurso público.

3. Los convenios urbanísticos que estipulen previsiones futuras de planeamiento, tienen su eficacia condicionada a la previa elaboración y aprobación del plan correspondiente, así como a la publicación de ambos. Se tramitarán con información pública, sin que el convenio prejuzgue las alegaciones o impida considerar alternativas. La Administración puede reconsiderar los contenidos del convenio al aprobar el planeamiento sin incurrir en incumplimiento, por lo que el convenio previo se abstendrá de anticipar efectos que puedan defraudar la confianza legítima de las partes.

   Los pactos concertarán medidas y previsiones que propicien un desarrollo más sostenible del territorio, sin que la potestad de planeamiento pueda ser objeto de transacción, ni quebrantar lo dispuesto por los artículos 2 y concordantes de la presente ley.

4. La Administración y los particulares también pueden celebrar otros convenios para la ejecución de las previsiones contenidas en los planes con el fin de mejorar su cumplimiento, sin perjuicio de las normas de orden público indisponibles para las partes y los derechos de terceros.

CAPÍTULO VIII. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Art. 169. Proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas

por los planes que desarrollan, a los que deben ajustarse. Se redactarán con precisión suficiente para poder ejecutarlos incluso bajo dirección de técnico distinto a su redactor.

2. Las obras públicas de urbanización, se ajustarán a un proyecto de urbanización previamente aprobado. Este proyecto, salvo que se tramite junto al programa, requiere información pública, por veinte días como mínimo, con adecuada difusión entre personas y organismos afectados. El acuerdo aprobatorio se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia.

3. Las meras obras de reposición y mantenimiento y las accesorias de una actuación aislada, limitadas a completar o enmendar la urbanización, se autorizarán directamente, sujetas a licencia, si cumplen la normativa municipal que las regule.

Art. 170. 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, de situación en relación con el conjunto urbano, de proyecto y de detalle.
   c) Pliego de condiciones técnicas.
   d) Mediciones.
   e) Plan de etapas o fases de la obra de urbanización, estableciendo las condiciones necesarias para, cuando sea posible, recibir parcialmente cada fase.
   f) Informe que analice su incidencia ambiental en el entorno urbano o rural.
   g) Cuadros de precios descompuestos.
   h) Presupuesto de ejecución material con detalle de las unidades de obra.

   Los proyectos de urbanización que formen parte de la alternativa técnica de un programa, no incluirán los documentos referidos en los párrafos g) y h), debiendo ser incluidos en la proposición jurídico-económica del programa.

2. 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.

TITULO III. GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y LA REHABILITACIÓN

CAPÍTULO I. ACTUACIONES DE EDIFICACIÓN PUNTUALES EN EL MEDIO RURAL

SECCIÓN 1ª: NORMAS GENERALES PARA LA GESTIÓN TERRITORIAL DEL MEDIO RURAL

Art. 171. Normas de aplicación directa a las construcciones y edificaciones en el medio rural.

1. Las edificaciones en el medio rural deberán ser acordes con su carácter aislado, armonizando con el ambiente rural y su entorno natural, conforme a las reglas que el planeamiento aplicable determine para integrar las nuevas construcciones en las tipologías tradicionales de la zona o más adecuadas a su carácter.
2. Mientras no exista plan que lo autorice no podrá edificarse con una altura superior a dos plantas medidas en cada punto del terreno natural, sin perjuicio de las demás limitaciones aplicables.
3. No podrán levantarse construcciones en lugares próximos a carreteras, vías pecuarias u otros bienes de dominio público, sino de acuerdo con lo que establezca la legislación específicamente aplicable.
4. Todas las edificaciones y actividades que se autoricen en el medio rural, se ajustarán a la ordenación aprobada y dispondrán de adecuados sistemas de depuración de los vertidos y residuos que generen.

Art. 172. Ordenación de usos y aprovechamientos en el medio rural.

1. La ordenación estructural incluye la zonificación y la normativa reguladora propia de los distintos usos y aprovechamientos admisibles excepcionalmente en el suelo rural.
2. La zonificación del suelo rural podrá prever, en función de sus características y con carácter excepcional, los siguientes usos y aprovechamientos:
   a) Construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales, que sean las estrictamente indispensables para la actividad propia de la explotación para la que se solicita autorización, o para la implantación, en su caso, de tiendas de productos agrícolas, o de plantas ornamentales o frutales, que se produzcan en la propia explotación vinculada a la actividad, y cumplan las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente. Al menos la mitad de la parcela deberá quedar libre de edificación o construcción y mantenerse en su uso agrario o forestal o con sus características naturales propias.
   b) Vivienda aislada y familiar, cumpliendo los siguientes requisitos:

i) Se permitirá, excepcionalmente, edificar en parcelas que, tanto en la forma como en la superficie, abarquen la mínima exigible según el planeamiento, que en ningún caso será inferior a una hectárea por vivienda.

ii) La superficie ocupada por la edificación no excederá nunca del dos por cien de la finca rústica; el resto de ella habrá de estar y mantenerse con sus características naturales propias. No obstante, el plan podrá permitir servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre rasante natural, cuya superficie no exceda a la ocupada por la edificación.

iii) La edificación estará situada fuera de los cursos naturales de escorrentías y se respetarán las masas de arbolado existente y su topografía.

iv) La construcción no formará núcleo de población conforme lo establecido en el planeamiento urbanístico.

c) Vivienda rural vinculada a explotación agrícola, cuando cumpla los mismos requisitos y determinaciones establecidos en el párrafo b). No obstante, mediante informe favorable de la conselleria competente en materia de agricultura, fundado en exigencias de la actividad agraria, podrá eximirse justificadamente a dichas viviendas rurales del cumplimiento de los citados requisitos, debiendo en todo caso guardar proporción con su extensión y características y quedar directamente vinculadas a las correspondientes explotaciones agrícolas.

d) Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o recursos geológicos, mineros o hidrológicos, que se regulará mediante planes territoriales o urbanísticos adecuados y con capacidad para ordenar usos.

e) Generación de energía renovable, en los términos que establezca la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico.

f) Actividades industriales y productivas de necesario emplazamiento en el medio rural. Sólo pueden tramitarse actuaciones para la implantación de las siguientes actividades:

i) Industrias calificadas que, por exigencia de la normativa que las regule, deban ubicarse alejadas de zona residencial o urbana, en parcela no inferior a una hectárea y, en todo caso, con el cincuenta por cien libre de edificación y ocupación.

ii) Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario que, teniendo en cuenta su especial naturaleza y características, precisan emplazarse cerca del origen de la materia prima, en parcela no inferior a una hectárea y, en todo caso, con el cincuenta por cien libre de ocupación y dedicado al uso agrario o forestal efectivo.

iii) Industria de baja rentabilidad por unidad de superficie que precise dedicar gran parte de ésta a depósito, almacenamiento o secado de mercancías al aire libre, en recinto que, en todo caso, deberá cercarse adecuadamente y, como regla general mediante pantalla vegetal.

g) Actividades terciarias o de servicios. Sólo podrán tramitarse actuaciones para la

implantación de las siguientes actividades:

i) Establecimientos de alojamiento turístico y restauración, cuando se acredite que su emplazamiento diste más de cinco kilómetros de suelo vacante con calificación apta para albergar estos usos y, además, concurra alguna de estas circunstancias: la conveniencia de la situación aislada del establecimiento, para el disfrute del medio natural y del paisaje o la oportunidad de su situación a partir de la línea de edificación de las carreteras, para la prestación de servicio a los usuarios de las mismas, con justificación de las instalaciones y los servicios previstos en las necesidades objetivas del tráfico rodado y de su compatibilidad con la ordenación sectorial de la carretera de que se trate.

   Cuando la implantación de los mencionados usos sea de interés para el desarrollo turístico rural o pueda acometerse mediante la recuperación del patrimonio arquitectónico radicado en el medio rural, podrá exceptuarse el requisito de distancia mínima antes mencionado, así como el de parcela mínima a que se refiere este artículo, previo informe favorable del órgano competente en materia de turismo.

ii) Centros recreativos, deportivos, de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura, cuando se acredite suficientemente la procedencia de su implantación en el medio rural por estar relacionados con las características del entorno natural o requerir grandes superficies de suelo no edificado para su desarrollo y siempre que colaboren a la sostenibilidad y el mantenimiento del medio rural no afectado directamente por la actuación.

iii) Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico que cumplan los requisitos que les imponga su regulación específica y no propicien, por sus características y emplazamiento, la formación de núcleos de población o de características urbanas.

iv) Actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos, y servicios funerarios y cementerios, cuando además de cumplir con la normativa sectorial que específicamente las regule, se acredite suficientemente, en razón a sus características concretas, la procedencia de su emplazamiento aislado y la imposibilidad de ubicarlos en suelos con calificación urbanística idónea del municipio afectado.

v) Plantas para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos de titularidad y explotación privadas.

vi) Obras e instalaciones propias de las redes de suministros y comunicaciones de titularidad privada, de necesario emplazamiento en el medio rural, cuya autorización no proceda tramitarse como servicios o actividades de interés general o esencial en ejecución de las obras públicas, declaradas de utilidad pública.

vii) Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de las carreteras cuando no estén expresamente delimitadas por el planeamiento o la ordenación

de la vía.

viii) Estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados, así como almacenamiento de vehículos, en recinto que, en todo caso, deberá cercarse adecuadamente y, como regla general, mediante pantalla vegetal. Se exceptúa el almacenamiento de vehículos al final de su vida útil, el cual se entenderá incluido en las actividades a las que se refiere el párrafo f) del presente apartado.

3. La parcela exigible para las actuaciones terciarias o de servicios en el medio rural será al menos de media hectárea, debiendo quedar el cincuenta por cien de la misma libre de construcción o edificación. Este porcentaje no será de aplicación en el caso de campamentos de turismo o de centros recreativos, deportivos o de ocio que, por sus características, precisen ocupar al aire libre una gran superficie de instalaciones sin edificación.

   Para cualquier uso y aprovechamiento se exigirá previsión suficiente del abastecimiento de agua potable y completa evacuación, recogida y depuración de los residuos y aguas residuales. El coste que pudiera implicar la extensión de las redes de estos u otros servicios correrá a cargo del promotor.

SECCIÓN 2ª: ASIGNACIÓN DE USOS Y APROVECHAMIENTOS EN EL MEDIO RURAL

Art. 173. Actos de uso y aprovechamiento en el medio rural.

La Administración y los particulares podrán realizar actos de uso y aprovechamiento en el medio rural en los casos previstos en este Capítulo, con el cumplimiento de los requisitos establecidos en él y conforme a los principios y criterios establecidos en el Título I de esta ley, las determinaciones del planeamiento territorial o urbanístico y a las resoluciones administrativas correspondientes.

Art. 174. Actuaciones promovidas por las administraciones públicas territoriales.

1. En las actuaciones promovidas por las distintas administraciones públicas territoriales, directamente o bajo su control, mediante sus concesionarios o agentes, para la ejecución de obras públicas o construcciones e instalaciones de servicio público esencial o actividades de interés general, que precisen ubicarse en el medio rural, se observará lo previsto en la legislación territorial y urbanística, en la legislación reguladora del servicio o actividad a implantar y en la legislación de régimen local.

2. No estarán sujetas a licencia municipal aquellas obras, servicios e instalaciones que conforme a su legislación sectorial estén exentas de la misma.

3. Cuando las construcciones, obras e instalaciones sean promovidas por los concesionarios o agentes de la administración, se requerirá que el solicitante acredite ante el ayuntamiento correspondiente la calidad y legitimación por la que promueve la actuación en el

desarrollo y explotación de la actividad normal de servicio público.

4. La licencia municipal urbanística que se otorgue podrá imponer, en su caso, la exigencia de compartir por diferentes empresas públicas o privadas las instalaciones autorizadas de acuerdo con la normativa sectorial específica correspondiente. También podrá imponer la exigencia de adoptar las medidas que se consideren necesarias para evitar o reducir su impacto paisajístico en el medio rural.

5. Cuando para poder ejercer sus respectivas competencias sectoriales, dichas administraciones precisen establecer nuevas determinaciones en la ordenación urbanística vigente, podrán promover planes especiales y catálogos de bienes y espacios protegidos en los términos previstos en esta ley.

Art. 175. Actuaciones promovidas por los particulares.

1. Estarán sujetos a licencia urbanística municipal y, en su caso, a previa declaración de interés comunitario, en los términos previstos en este Capítulo, los actos de uso y aprovechamiento que promuevan los particulares en el medio rural, en el ejercicio de sus derechos y en los supuestos contemplados en este Capítulo.

2. No se podrán otorgar licencias municipales, ni de obras ni de actividad, que legitimen usos y aprovechamiento en el medio rural que, en los casos y mediante las técnicas reguladas en este Capítulo, estén sujetos a previo informe o autorización correspondiente, hasta que conste en el expediente la emisión del informe o del acto de autorización y, en su caso, se acredite el cumplimiento de las condiciones impuestas por ellos. En todo caso, el transcurso del plazo previsto legalmente para otorgar la licencia municipal en estos supuestos tendrá efectos desestimatorios considerándose denegada la autorización.

3. Las licencias que autoricen actos de edificación en el medio rural se otorgarán siempre sometidas a la condición de hacer constar en el Registro de la Propiedad la vinculación de la finca o parcela a la construcción autorizada y la consecuente indivisibilidad de la misma, así como a las demás condiciones impuestas en la licencia y, en su caso, en la declaración de interés comunitario.

   No podrán iniciarse obras o instalaciones en el medio rural sin que previamente se obtengan las licencias municipales para su lícito funcionamiento.

4. En el suelo sujeto a algún régimen de protección, y sin perjuicio de las limitaciones derivadas de su legislación o planeamiento sectorial determinante de su protección, solo se podrán realizar instalaciones, construcciones u obras que tenga previstas el planeamiento por ser necesarias y compatibles con el mejor aprovechamiento, conservación, cuidado y restauración de los recursos naturales o para su disfrute público y aprovechamiento colectivo. Se podrán realizar actividades de aprovechamiento de recursos naturales tales como el viento, el sol, el agua o los minerales, siempre que, previa evaluación de su impacto ambiental y estudio de su incidencia e integración en el paisaje,

el interés público o general derivado del proyecto prevalezca, o resulte compatible, con los valores protegidos. Igualmente, se podrán llevar a cabo las obras e instalaciones necesarias para la gestión de los bienes de dominio público, o de los servicios públicos o actividades de utilidad pública o interés general, y para la minoración de los riesgos que motivaron su especial protección. Por último, incluirán las medidas a adoptar a efectos de conservación, protección o mejora y, cuando proceda, la prohibición absoluta de construir.

Art. 176. Actividades, actos de uso y aprovechamiento en el medio rural sujetos a licencia municipal.

1. Los actos de uso y aprovechamiento en el medio rural del sector primario previstos en el artículo 172.2, párrafos a), b) y c) de esta ley, serán autorizables por el ayuntamiento mediante el otorgamiento de las correspondientes licencias municipales, previos los informes o las autorizaciones legalmente exigibles, emitidos por las consellerias competentes por razón de la materia, y con las condiciones señaladas por aquéllas. La solicitud de dichos informes o autorizaciones se efectuará previa comprobación por el ayuntamiento de la compatibilidad urbanística de la actuación solicitada.

2. La reutilización de arquitectura tradicional para la implantación de alojamiento turístico rural y establecimientos de restauración o asimilados en vivienda rural legalmente emplazada, está exenta de declaración de interés comunitario, pero sujeta a informe vinculante de la conselleria competente en materia de turismo, y a licencia municipal.

Art. 177. Actividades que precisan de declaración de interés comunitario.

1. La Generalitat interviene en la autorización de usos y aprovechamientos en el medio rural, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en esta ley, mediante su declaración de interés comunitario previa a la licencia municipal, en los supuestos contemplados en el artículo 172.2, párrafos d), e), f) y g).

   En las zonas de ordenación integradas en la Infraestructura Verde y sujetas a protección, y sin perjuicio de las limitaciones derivadas de su legislación o planeamiento sectorial determinante de su protección, solo se podrán realizar instalaciones, construcciones u obras que tenga previstas o autorice el planeamiento por ser necesarias o compatibles con el mejor aprovechamiento, conservación, cuidado y restauración de los recursos naturales o para su disfrute público y aprovechamiento colectivo. Igualmente, se podrán llevar a cabo las obras e instalaciones necesarias para la gestión de los bienes de dominio público, o de los servicios públicos o actividades de utilidad pública o interés general, y para la minoración de los riesgos que motivaron su especial protección. Por último, incluirán las medidas a adoptar a efectos de conservación, protección o mejora y, cuando proceda, la prohibición absoluta de construir.

2. No requerirán declaración de interés comunitario:

a) Los usos y aprovechamientos en el medio rural que sean objeto de asignación mediante planes especiales, sin que ello exima del pago del correspondiente canon.

b) Los usos y aprovechamientos que vengan regulados por un plan de acción territorial sectorial, sin que ello exima del pago del correspondiente canon.

c) Los usos y aprovechamientos que excepcionalmente vengan atribuidos en los instrumentos de ordenación ambiental previstos en la normativa de espacios naturales protegidos que califiquen el suelo como protegido, requiriéndose en este caso, con carácter previo a la implantación del uso o aprovechamiento correspondiente, el informe favorable de la conselleria competente en materia de espacios naturales y de paisaje.

d) Las instalaciones de energías renovables:

   i) Si cuentan con un plan especial aprobado que ordene específicamente estos usos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales en el medio rural.

   ii) Las instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica cuya potencia de producción energética sea menor o igual a doscientos cincuenta Kw. y abarquen la parcela mínima exigible por el planeamiento urbanístico no inferior a una hectárea.

   iii) Las instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica que se ubiquen en las cubiertas de las edificaciones legalmente emplazadas en el medio rural.

   iv) Las instalaciones generadoras de energía eólica, para consumo propio, cuya potencia de producción energética sea menor o igual a quince Kw.

   v) Las instalaciones generadoras de energía solar térmica para producción o generación de agua caliente sanitaria para uso propio.

3. Precisarán de estimación de impacto ambiental las declaraciones de interés comunitario para las instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica, cuya potencia sea mayor de doscientos cincuenta Kw., y hasta tres mil quinientos Kw., con una ocupación máxima de perímetro envolvente de la instalación completa de los paneles de cinco hectáreas, siempre y cuando la altura de dichas instalaciones no supere los seis metros. Para potencias mayores se requerirá declaración de impacto ambiental. En todo caso, se exigirá la adecuada conexión con el sistema viario y su integración paisajística, para lo que será necesaria la elaboración del correspondiente instrumento de paisaje, así como la evaluación de los impactos generados por los sistemas de evacuación de la energía producida.

   En el caso de existir una pluralidad de instalaciones generadoras de energía que compartan la misma ubicación, el cómputo de las potencias se realizará atendiendo a la suma de potencia instalada, con independencia de la titularidad jurídica de cada una de ellas.

4. La autorización de usos y aprovechamientos en el medio rural mediante su declaración de interés comunitario requerirá la elaboración de un estudio de integración paisajística.

Art. 178. Régimen general de la declaración de interés comunitario.

1. La declaración de interés comunitario, atribuye usos y aprovechamientos en el medio rural. Esta declaración deberá estar motivada y fundarse en:

   a) Una positiva valoración de la actividad solicitada.
   b) La necesidad de emplazamiento en el medio rural.
   c) La mayor oportunidad y conveniencia de la localización propuesta frente a otras zonas del medio rural.
   d) La racional utilización del territorio.

2. La justificación de la necesidad de emplazamiento en el medio rural se realizará valorando la imposibilidad física de la actividad en otro tipo de suelo, la incidencia de la actividad en el desarrollo sostenible o la recuperación natural de las zonas deprimidas, la compatibilidad de la actuación con la Infraestructura Verde y el paisaje, la cercanía de la actividad a las redes de infraestructuras ya existentes, y la contribución de la actividad a mejorar los niveles de ocupación laboral de la zona. Lo anterior se entenderá sin perjuicio de otros parámetros que puedan ser tenidos en cuenta para la justificación particularizada de la necesidad de emplazamiento respecto de cada actividad concreta que se pueda realizar en el medio rural.

3. Las declaraciones de interés comunitario no podrán contener pronunciamientos contradictorios con la evaluación del impacto ambiental, la evaluación ambiental y territorial estratégica, ni con los contenidos en los informes preceptivos emitidos en materia de patrimonio cultural, cuando alguna de ellas fuera precisa por su legislación sectorial.

4. El cambio o sustitución de las determinaciones en las declaraciones de interés comunitario exige cumplir el mismo procedimiento legalmente previsto para su aprobación. También será exigible tramitar este procedimiento para la implantación de dichas actividades en edificaciones existentes y para la ampliación o reforma de las ya autorizadas. No obstante, no será necesario obtener nueva declaración de interés comunitario cuando se trate únicamente de reforma sin ampliación exterior de edificaciones o instalaciones afectas a actividades autorizadas por una declaración previa, o cuando la modificación consista en un cambio de uso sin incidencia sobre el territorio. En este último caso, el interesado deberá comunicar al ayuntamiento las razones por las que considera que el cambio de uso solicitado no tiene incidencia sobre el territorio y no requiere por ello declaración de interés comunitario.

Art. 179. Canon de uso y aprovechamiento en las declaraciones de interés comunitario.

1. La declaración de interés comunitario estará vinculada a una actividad concreta y obligará al promotor o propietario a pagar el correspondiente canon de uso y aprovechamiento y a cumplir los restantes compromisos asumidos y determinados en la misma.

2. El canon de uso y aprovechamiento se establecerá por cuantía equivalente al coste económico que se derivaría de la transformación urbanística del suelo para la obtención de una parcela de superficie, uso y aprovechamiento equivalente a la ocupada por la actividad autorizada por la declaración de interés comunitario. El canon se devengará de una sola vez con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística, pudiendo el ayuntamiento acordar, a solicitud del interesado, el fraccionamiento o aplazamiento del pago, siempre dentro del plazo de vigencia concedido.

3. El ayuntamiento podrá proponer la exención del pago del canon de uso y aprovechamiento cuando se trate de actividades benéfico-asistenciales y sin ánimo de lucro suficientemente acreditadas, o su reducción hasta un cincuenta por ciento cuando se trate de actividades industriales, productivas, terciarias o de servicios susceptibles de crear empleo.

   El impago dará lugar a la caducidad de la declaración de interés comunitario. La percepción del canon corresponde a los municipios y las cantidades ingresadas por este concepto se integrarán en el patrimonio municipal del suelo.

Art. 180. Plazo del uso y aprovechamiento en las declaraciones de interés comunitario.

1. La conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, a propuesta motivada del ayuntamiento afectado, establecerá un determinado plazo de vigencia del uso y aprovechamiento atribuido por la declaración de interés comunitario, que no podrá exceder de treinta años, salvo en los casos exceptuados por esta ley.

2. El transcurso del plazo de vigencia del uso y aprovechamiento atribuido producirá la caducidad de la declaración de interés comunitario, si bien el interesado podrá, antes del vencimiento de dicho plazo, solicitar de la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, prórroga por un período igual o inferior al inicialmente asignado. Transcurridos tres meses desde la solicitud de prórroga formulada por el interesado, sin que la conselleria hubiera resuelto sobre aquélla, se producirán prórrogas tácitas anuales sucesivas, contadas desde el vencimiento del plazo precedente, hasta que se declare la caducidad o la prórroga expresa para cuando termine el periodo anual correspondiente.

3. Caducada la declaración de interés comunitario, su titular procederá al cese de la actividad, a desmantelar las instalaciones y a demoler las construcciones realizadas, con reposición del suelo a su estado original. La resolución por la que se acuerda la caducidad deberá fijar, en función de las características propias de cada actividad, el plazo para el cumplimiento de dichas obligaciones.

Art. 181. Otorgamiento de la declaración de interés comunitario.

1. Las actuaciones sujetas a previa declaración de interés comunitario iniciarán el procedimiento mediante solicitud del interesado presentada ante la conselleria

competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, acompañando además de la documentación pertinente, conforme a lo establecido en los artículos anteriores, documento descriptivo de la actuación, suscrito por técnico competente, cuya estructura y contenidos se fijarán reglamentariamente, comprensivo de memoria informativa y justificativa, planos de información y ordenación y estudio de integración paisajística.

2. La instrucción y resolución del procedimiento corresponderá a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, la cual, previo informe municipal, no admitirá a trámite aquellas iniciativas que no se ajusten a los presupuestos exigidos por esta ley y el planeamiento aplicable.

3. En todo caso, la admisión a trámite de la solicitud no prejuzga el sentido de la resolución definitiva que se adopte. El plazo para resolver la admisión a trámite y convocar información pública será de dos meses, aplicándose la regla del silencio positivo.

4. La conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, admitida a trámite la solicitud, someterá el expediente simultáneamente a:

   a) Información pública por un período mínimo de veinte días hábiles, anunciada en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* y en el tablón de edictos del ayuntamiento afectado. Durante ella, el proyecto se encontrará depositado, para consulta pública, en un local de la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo situado en la capital de provincia.

      No será preceptivo reiterar éste trámite en un mismo procedimiento, ni aun cuando se introduzcan modificaciones sustanciales en el proyecto, bastando la notificación de la resolución definitiva que se adopte a los interesados personados en las actuaciones y a aquellos que pudieran resultar afectados en sus derechos subjetivos con las modificaciones introducidas.

   b) Informes de los distintos departamentos y órganos competentes de las Administraciones central y autonómica que pudieran verse afectados en sus respectivas competencias, así como de los ayuntamientos afectados, que podrán versar sobre el contenido de su planeamiento u otras consideraciones de oportunidad. La falta de emisión en el plazo de un mes de los informes no interrumpirá la tramitación, todo ello sin perjuicio de lo que se derive de la legislación sectorial.

   c) Audiencia con notificación expresa a los titulares de bienes y derechos afectados por la actuación y de las fincas colindantes para que puedan alegar, reclamar o sugerir lo que estimen oportuno.

5. El procedimiento de declaración de interés comunitario deberá resolverse y notificarse al interesado en el plazo máximo de seis meses mediante resolución del conseller competente en ordenación del territorio y urbanismo. Transcurrido dicho plazo sin que se hubiera notificado la resolución expresa se podrá entender desestimada la solicitud.

6. Cuando se trate de actividades industriales, productivas y terciarias o de servicios, y en atención a su capacidad para crear empleo, la conselleria competente en materia de urbanismo podrá acordar su tramitación urgente a propuesta del ayuntamiento. En ese caso, los plazos previstos en esta ley se reducirán a la mitad, y el plazo de información pública será de veinte días hábiles.

   En la solicitud de informes y dictámenes se hará constar la declaración de urgencia. No se tramitarán con carácter de urgencia aquellas actuaciones que, por razón de su objeto, estén sujetas a informes exigidos por la legislación de patrimonio cultural inmueble o impacto ambiental.

7. La resolución de declaración de interés comunitario se adoptará motivadamente y será coherente con las directrices, criterios y determinaciones del planeamiento territorial y urbanístico aplicable; ponderará la necesidad del emplazamiento propuesto en el medio rural, la incidencia de la actividad en el desarrollo sostenible económico y social, el medio natural, la Infraestructura Verde y el paisaje y las redes de infraestructuras o servicios públicos existentes, y en la oportunidad de acometer la actuación propuesta en el marco de la correcta vertebración del territorio.

8. La declaración de interés comunitario se otorgará siempre condicionada a que antes del inicio de las obras se obtengan las licencias, autorizaciones y permisos que sean necesarios para el lícito ejercicio de la actividad, así como a inscribir en el Registro de la Propiedad la vinculación del terreno al uso y aprovechamiento autorizado con las demás condiciones establecidas en aquélla. La declaración de interés comunitario se entenderá caducada si en el plazo de seis meses a contar desde su notificación no se solicita la preceptiva licencia municipal urbanística, en los términos previstos en la legislación urbanística y se inscribe en el Registro de la Propiedad correspondiente.

Art. 182. Caducidad y revocación de las declaraciones de interés comunitario.

1. La declaración de caducidad se adoptará mediante resolución motivada del conseller competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previo expediente instruido al efecto con audiencia del interesado y del ayuntamiento, conforme a la tramitación establecida en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común. Igualmente, procederá dejar sin efecto la declaración de interés comunitario, sin derecho a indemnización, cuando se incumplan las condiciones o modos a los que se hubiera subordinado.

2. La revisión de la declaración de interés comunitario tendrá lugar cuando desaparecieren las circunstancias que motivaron su otorgamiento o sobrevinieran otras que, de haber existido a la sazón, habrían justificado la denegación.

3. Las resoluciones en virtud de las cuales se acuerde declarar la caducidad, revisar o dejar sin efecto la declaración de interés comunitario, se inscribirán en el Registro de la

Propiedad a efectos del cambio del estatuto jurídico que afecta al propietario y de las repercusiones que, para las licencias municipales pudieran derivarse de tales actos.

4. Las resoluciones definitivas que se adopten en este sentido irán acompañadas de la suspensión inmediata de la actividad y, si procede, de la orden de desmantelamiento de las instalaciones y erradicación de la actividad, con reposición de los terrenos afectados a su estado original, fijando el plazo para el cumplimiento de dichas obligaciones.

CAPÍTULO II. RÉGIMEN DE SOLARES, EDIFICACIÓN DIRECTA, REHABILITACIÓN Y ACTUACIONES AISLADAS

Art. 183. Régimen de los terrenos sujetos a actuación aislada o a licencia de edificación directa.

En solares o terrenos sujetos a actuación aislada, mientas no sean incluidos en un programa o en un ámbito de renovación urbana prioritaria, sus propietarios podrán realizar, disfrutar y disponer del aprovechamiento subjetivo, contando con las siguientes alternativas:

a) Edificarlo, si la calificación urbanística de su parcela lo permite, y no tienen cargas ni deberes urbanísticos pendientes de satisfacer.
b) Transferirlo, para su materialización en suelo apto para ello, cuando la ordenación urbanística afecte su terreno a dotación pública.
c) Reservárselo, para su posterior transferencia, previa cesión gratuita de su terreno a la Administración.
d) Solicitar la expropiación en las condiciones y supuestos previstos por el artículo 100.

Art. 184. Condición jurídica de solar.

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

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

   a) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente.
   No justifican la dotación de este servicio ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano, hacia el interior del mismo.

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

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

No justifica la dotación de este servicio la evacuación a acequias o fosas sépticas, ni tampoco justifican esta dotación salvo que el planeamiento los autorice en casos excepcionales y en condiciones adecuadas, para zonas de muy baja densidad de edificación, los sistemas de autodepuración integral.

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, hasta el punto de conexión con las redes generales o en la forma estipulada por el programa respecto a cada fase.

Art. 185. Régimen de edificación de los solares.

1. Las parcelas que no tengan la condición de solar para ser edificadas requieren su previa conversión en solar o que se garantice suficientemente su urbanización simultánea a la edificación mediante el afianzamiento del importe íntegro del coste de las obras de urbanización precisas y el compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización, debiendo incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble. La licencia urbanística que autorice la simultaneidad estipulará tal condición para su eficacia que se hará también constar en las escrituras de declaración de obra nueva que se otorguen o inscriban.

2. Los solares o parcelas podrán ser edificados, en los plazos y condiciones establecidas por el planeamiento, levantando y sufragando las cargas de urbanización que los graven y compensando, en su caso, el excedente de aprovechamiento. Para los casos de atribución de incremento de aprovechamiento establecido mediante la revisión o modificación del plan, se deberá satisfacer la cesión de suelo dotacional correspondiente según la presente ley y, la del porcentaje de cesión legal gratuita de aprovechamiento en los términos del artículo 72.f) de la presente ley.

3. A los efectos de lo dispuesto en esta ley, se entiende por parcela la superficie delimitada conforme al plan, susceptible de servir como soporte de la edificación.

Art. 186. Obras y usos transitorios dentro de sectores, unidades de ejecución o actuaciones aisladas.

1. Hasta la aprobación del programa, se admitirán las obras y usos regulados en esta ley para edificios fuera de ordenación.

2. Tanto en sectores de plan parcial y unidades de ejecución, como respecto a suelo incluido en actuaciones aisladas, la ordenación pormenorizada puede ordenar los usos transitorios susceptibles de autorizarse mediante licencia para uso provisional.

   Si se trata de usos públicos sobre propiedad privada el compromiso de erradicación se formalizará mediante convenio que preverá, en su caso, la alternativa futura de emplazamiento del servicio cuando venza el plazo o condición pactado para su traslado.

Art. 187. El deber de edificación.

Los propietarios de solares están obligados a edificarlos en cumplimiento del plan dentro de plazos razonables, atendidas las circunstancias económicas generales y sus posibilidades individuales, sin que, en ningún caso, puedan superar los cuatro años desde que fuera posible su edificación a instancias de particular.

Los propietarios deben iniciar la edificación a que tengan obligación en los plazos establecidos y acabarla en los plazos fijados por la licencia municipal.

Art. 188. Declaración de incumplimiento y régimen de edificación forzosa.

1. Transcurrido el plazo para iniciar o concluir la edificación por el propietario conforme al artículo anterior sin que se haya cumplido la obligación urbanística, la Administración podrá declarar el incumplimiento del deber de edificar, notificando a los interesados dicha declaración y la propuesta de inclusión de los bienes afectados en el régimen de edificación forzosa.

2. Los propietarios afectados dispondrán, en todo caso, de un mes contado desde la notificación para oponerse a la misma. Transcurrido este plazo o presentada oposición por el propietario, la Administración resolverá sobre la aplicación del régimen de edificación forzosa, comunicándolo en su caso al Registro de la Propiedad para su inscripción.

3. El régimen de edificación forzosa legitima a cualquier interesado, con capacidad suficiente, para promover un programa de actuación para la edificación del solar, sin perjuicio de las prerrogativas del dueño expresadas en el número anterior.

4. Vencido el plazo, el ayuntamiento podrá aprobar programas encaminados a la edificación del solar, aún contra la oposición del dueño y, salvo concierto de éste con el promotor, se ejecutarán por expropiación.

5. A falta de iniciativas de programa o de alternativas técnicas aceptables para su ejecución, el solar podrá ser objeto de venta forzosa en pública subasta. El adquirente ha de comprometerse y garantizar el inicio de su edificación en el plazo de dos años.

   Las mismas reglas de este número y el anterior son aplicables al incumplimiento reiterado de una orden de ejecución para la rehabilitación de un edificio.

6. Las expropiaciones derivadas de las previsiones de este artículo se ajustarán a las reglas

especiales por incumplimiento de la función social de la propiedad reguladas en el artículo 101 de esta ley.

7. El régimen de edificación forzosa y el de actuaciones de renovación urbana prioritaria se excluyen recíprocamente entre sí.

Art. 189. Declaración de incumplimiento del deber de edificar por iniciativa privada.

1. La declaración del incumplimiento del deber de edificar podrá iniciarse a instancia de particular ante la administración actuante, que deberá reunir los requisitos sustantivos y documentales que se establezcan reglamentariamente y, como mínimo, los siguientes:

   a) Fundamentación del incumplimiento del deber por el propietario del inmueble sobre la base de la información recabada al efecto de los registros públicos administrativos, en virtud del derecho de información establecido en los párrafos c) y d) del artículo 4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

   b) Documentación comprensiva de una memoria técnica y jurídica que justifique la edificación o rehabilitación de la actuación aislada y expresiva del interés general de la actuación, así como los plazos previsibles para ello, acompañada de documento acreditativo de constitución de garantía de ejecución de las obras por importe mínimo del dos por cien del coste total estimado de las mismas.

   c) Protocolizada la anterior documentación en una notaría de la localidad y tras presentación de copia ante el ayuntamiento, se someterá a información pública por plazo de un mes anunciado en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* y en un periódico de la provincia, debiendo notificarse expresamente a la propiedad para que acredite lo que considere adecuado a su derecho.

2. Una vez culminado el período de información pública, toda la documentación del expediente, preceptivamente protocolizada por el notario, se trasladará al ayuntamiento para su consideración jurídica, quien procederá de la forma siguiente:

   a) El ayuntamiento, previa emisión de los informes técnicos preceptivos, considerará la procedencia de adoptar procedimiento de ejecución sustitutoria y para ello convocará al propietario y al particular interesado para que a la vista de las actuaciones llevadas a cabo, manifiesten sus conclusiones definitivas con respecto al incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar.

   b) Procederá la declaración de incumplimiento del deber, en el caso de que quede demostrado el mismo por causas imputables a la responsabilidad del propietario y no derivadas de decisiones administrativas que lo hubieran impedido. La declaración comportará la inscripción del inmueble en el Registro municipal de solares y edificios a rehabilitar, la habilitación para la convocatoria de concurso de selección de programas de actuación aislada de edificación o rehabilitación en sustitución del propietario y la comunicación al Registro de la Propiedad para la práctica de nota

marginal a la inscripción de la correspondiente finca.

c) No obstante lo anterior, previamente a la resolución de incumplimiento y previa suscripción de convenio entre el ayuntamiento y el propietario, se podrá acordar la convocatoria de concurso de programa de actuación aislada en sustitución del propietario, sin aplicación de medidas sancionadoras derivadas del incumplimiento.

3. En caso de inactividad del ayuntamiento, el órgano competente en materia de urbanismo de la Generalitat podrá declarar la situación de ejecución mediante programa de actuación aislada por sustitución del propietario en los términos que reglamentariamente se determinen.

4. Los propietarios de una actuación aislada de iniciativa privada que voluntariamente y en el procedimiento de audiencia municipal, acuerden su desarrollo en régimen concertado con el promotor que hubiera iniciado el procedimiento, podrán participar en ella en los términos que conjunta y libremente establezcan.

   En concreto, podrán recibir mediante reparcelación horizontal, partes o departamentos construidos del edificio cuya construcción o rehabilitación sufraguen, en justa proporción de beneficios y cargas con respecto a su aportación y adjudicación.

Art. 190. Programa de actuación aislada en sustitución del propietario.

1. La convocatoria, de oficio o a instancia de interesado, de concurso de un programa de actuación aislada en sustitución del propietario, se realiza de conformidad con las siguientes reglas:

   a) Cualquier persona está legitimada para formular un programa de actuación aislada edificatoria o rehabilitadora en sustitución del propietario y pretender la adjudicación de su ejecución conforme al procedimiento previsto para los programas de actuación integrada, contando el adjudicatario con las prerrogativas y obligaciones del adjudicatario de dichos programas, salvo la de traslado de los costes a la propiedad.

   b) El contenido del programa de actuación aislada en sustitución del propietario debe adecuarse a las especificidades de su objeto y en concreto, la obligación del promotor de costear totalmente la ejecución por convenio con la propiedad o por causa del incumplimiento de esta, debiendo incluir la alternativa técnica comprensiva, en todo caso, los siguientes documentos:

      i) Proyecto básico de edificación o de rehabilitación, acompañado, en su caso, de anteproyecto de urbanización para completar las obras precisas para la condición de solar.

         Ambos documentos contendrán una memoria de calidades, tanto de las obras de construcción como de las de urbanización, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar el coste total de la actuación.

      ii) Propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el adjudicatario y la

Administración actuante en el que consten los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación.

iii) Proposición jurídico-económica, que contemple los siguientes aspectos:

a. Desarrollo de las relaciones entre el adjudicatario y la propiedad de la finca, expresando, en su caso, los eventuales acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de financiación de la actuación y retribución del adjudicatario.

b. Estimación de la totalidad de los costes de ejecución de la actuación.

c. Propuesta de precio de adquisición del inmueble, a título de beneficiario privado de la expropiación forzosa, o propuesta de pago de la totalidad de los costes de ejecución, mediante la atribución al adjudicatario, en régimen de reparcelación forzosa, de partes determinadas de la edificación resultantes de valor equivalente a aquéllos, formalizadas en régimen de propiedad horizontal.

d. Cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulten muy diferentes, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización determinados en función de sus precios de venta justificados en un estudio de mercado, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.

2. Las determinaciones del pliego de condiciones que deberá regir la adjudicación de los programas de actuación aislada, deberán contemplar de manera ponderada los mayores o menores costes de ejecución, modalidades y cuantificación de la retribución, formas de puesta en el mercado de los producto (venta, alquiler, derecho de superficie y otras análogas), calificación del diseño propuesto para lo que se requerirá informe del colegio profesional correspondiente, plazos de ejecución, calidades de las obras, compromisos adicionales, y otras condiciones análogas.

3. La aprobación de los programas de actuación aislada produce, para la parcela o el solar, los siguientes efectos:

a) En el régimen de reparcelación forzosa, la adjudicación de la parcela o el solar en proindiviso a los efectos de su distribución en régimen de propiedad horizontal, en la proporción resultante al adjudicatario del concurso junto con el propietario o propietarios y la ocupación de la parcela por aquél, a los efectos de la realización de las obras.

b) En el régimen de expropiación forzosa, la obtención de la parcela o el solar por el adjudicatario del concurso, previo abono de su importe, a los efectos de su edificación como nuevo propietario, en los términos establecidos en el programa.

Art. 191. Fórmulas de gestión en actuaciones con edificación-rehabilitación.

1. Los propietarios afectados por la actuación podrán participar en ella recibiendo, mediante

reparcelación horizontal, partes o departamentos construidos del edificio cuya construcción o rehabilitación sufraguen, en justa proporción de beneficios y cargas respecto a su aportación y adjudicación.

2. Alternativamente los afectados pueden recibir, también mediante reparcelación horizontal, dependencias construidas, sin aportación dineraria, a cambio de sus primitivas propiedades, en régimen de equidistribución.

3. Les asiste asimismo el derecho a autoexcluirse de la actuación recibiendo compensación monetaria por sus bienes, conforme a la legislación estatal en materia de valoraciones, sin asumir los riesgos y beneficios de aquélla.

4. El valor de las adjudicaciones ha de estar en justa proporción con las aportaciones. Recibe la obra edificada quien sufraga sus costes o aporta el inmueble.

   En el reparto rigen los principios reparcelatorios de coincidencia y proximidad; si su aplicación es imposible la adjudicación se corregirá con coeficientes de valoración objetiva o compensaciones en metálico.

   Si la agrupación de inmuebles les aporta utilidades de las que carecen separados y ello supone especial beneficio para alguno de ellos, esta circunstancia se ponderará en la definición de derechos.

5. Los propietarios de edificios que la actuación mantenga como enclaves inalterados serán mantenidos en su propiedad sin perjuicio de la regularización de linderos y compensaciones que procedan.

6. Los residentes afectados tendrán el derecho, a su elección, al realojo o una compensación económica equivalente al valor del alquiler de inmueble de su propiedad afectado por la actuación.

7. El proyecto de reparcelación horizontal podrá formalizarse mediante escritura pública, otorgada por el urbanizador previa autorización de la administración actuante.

CAPÍTULO III. ACTUACIONES DE RENOVACIÓN URBANA PRIORITARIA

Art. 192. Ámbitos y criterios de renovación urbana prioritaria.

1. Las actuaciones de renovación urbana prioritaria podrán desarrollarse en áreas y parcelas previstas por el planeamiento con ese fin o así declaradas conforme al procedimiento del artículo siguiente.

2. Estas áreas y parcelas quedarán sujetas al régimen de los programas de actuación para su desarrollo. El correspondiente programa podrá comprender tanto actuaciones aisladas como integradas, y limitarse a edificar o rehabilitar un inmueble aislado o acometer remodelaciones urbanas de mayor alcance, incluso mediante un plan de reforma interior.

3. Para delimitar o declarar un área o ámbito de renovación urbana prioritaria se atenderá a la ponderación razonada de los siguientes criterios:

   a) Necesidad de mejorar el estado de conservación o de poner en valor bienes inmuebles de valor histórico o cultural.
   b) Estado de obsolescencia o infrautilización de edificios o solares o inadecuación de su uso a las condiciones del entorno.
   c) Existencia de propietarios o vecinos efectivamente perjudicados por el uso ineficiente de los inmuebles.
   d) Beneficios sociales que puedan derivarse de una actuación conjunta sobre las propiedades implicadas frente a actuaciones individuales en cada una de ellas.
   e) Ausencia de iniciativas, entre los propietarios, para emprender la renovación urbana, o frustración de las mismas por falta de consenso entre ellos.
   f) Posibilidad de suscitar iniciativas inversoras relevantes mediante la renovación.
   g) Localización estratégica del ámbito, área o solar, considerando la importancia de su ubicación en la ciudad.
   h) Grado de prioridad de cada área concreta frente a otras próximas o de análoga problemática, valoradas las anteriores circunstancias.

Art. 193. Procedimiento para declarar un área en situación de renovación urbana prioritaria.

1. La delimitación de un área en régimen de renovación urbana prioritaria podrá ser prevista por el plan o, en su desarrollo, ser incoada a instancia de parte interesada o de oficio por el ayuntamiento.

2. El procedimiento se iniciará mediante la elaboración o presentación de un informe sobre los aspectos señalados en el artículo anterior, acompañado de la documentación que lo fundamente.

3. El alcalde someterá la iniciativa a información pública, durante un mes como mínimo, con simultánea audiencia de los propietarios afectados y petición de informe de los órganos, entidades públicas y colectivos con intereses o competencias relevantes. Será preceptivo el informe de la conselleria competente en territorio y medio ambiente y, en su caso, la competente en patrimonio cultural, vivienda, industria, comercio o servicios sociales. Asimismo cabrá acordar la suspensión cautelar de licencias.

4. A la vista de la información recabada el Ayuntamiento-Pleno debatirá y resolverá lo que sea procedente.

5. Si se aprecia la concurrencia de iniciativas solventes y viables para la renovación urbana que estén siendo emprendidas por los propietarios afectados, se suspenderá la declaración dando un plazo para permitir desarrollarlas.

6. También se aplazará la decisión cuando se pongan de manifiesto incertidumbres para

definir a corto plazo las alternativas de uso más adecuadas o cuando las circunstancias económicas aconsejen demorar su desarrollo.

7. Valorada la conveniencia de emprender la renovación urbana, el área será declarada y delimitada aprobando bases rectoras que definan los criterios para suscitar y valorar la concurrencia de alternativas de programa que la desarrollen. El acuerdo entrará en vigor a los quince días de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

8. El ámbito o finca declarada será, en lo sucesivo, susceptible de programa de actuación. El acuerdo especificará, el tipo de licencias que puedan seguir concediéndose antes de la aprobación del programa para asegurar el mantenimiento y prevenir el deterioro del ámbito afectado.

9. El área será definida en términos flexibles, permitiendo su reajuste por el programa para adecuarla a las características técnicas y funcionales de la intervención que finalmente se apruebe.

10. En la ulterior designación de urbanizador se priorizarán las iniciativas que cuenten con el consenso de los titulares de derechos e intereses legítimos directamente afectados.

CAPÍTULO IV. LA CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

Art. 194. Deber de conservación y rehabilitación e inspección periódica de edificaciones.

1. 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, su cumplimiento se ajustará a ellas.

2. Los propietarios de toda edificación catalogada o de antigüedad superior a cincuenta años deberán promover, al menos cada cinco años, una inspección, a cargo de facultativo competente, para supervisar su estado de conservación.

3. Dicho facultativo consignará los resultados de su inspección expidiendo un certificado que describa los desperfectos apreciados en el inmueble, sus posibles causas y las medidas prioritarias recomendables para asegurar su estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para mantener o rehabilitar sus dependencias en condiciones de habitabilidad o uso efectivo según el destino propio de ellas. Asimismo dejará constancia del grado de realización de las recomendaciones expresadas con motivo de la anterior inspección periódica. La eficacia del certificado exige remitir copia de él al ayuntamiento.

El certificado expresará las inversiones en eficiencia energética que requiera el edificio, si bien las mismas no serán consideradas a efectos de evaluar la posible declaración de ruina legal.

4. El ayuntamiento podrá exigir de los propietarios la exhibición de los certificados actualizados de inspección periódica de construcciones. Si éstas no se han efectuado, podrá realizarlas de oficio a costa de los obligados.

Art. 195. Límite del deber de conservación y rehabilitación.

1. Los propietarios de edificios están obligados a sufragar 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 al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan dicho límite, el obligado podrá exigir a aquélla que sufrague, en lo que respecta al exceso, el coste parcial de la obras, constitutivo del mismo.

3. Se entiende 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.

Art. 196. Ayudas públicas para la conservación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico.

1. Procede 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.

3. 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.

4. Las políticas de ayuda económica que instrumente la Generalitat para rehabilitar y conservar el patrimonio arquitectónico darán prioridad a los inmuebles y conjuntos

catalogados y ponderarán la corresponsabilidad financiera que, en dichas actuaciones, asuman los entes locales con arreglo a sus posibilidades.

Art. 197. 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.

2. Procede, asimismo, la declaración de ruina, cuando el propietario acredite haber cumplido puntualmente el deber de inspección periódica realizando diligentemente las obras recomendadas, al menos, en dos ocasiones consecutivas y el coste de éstas, unido al de las que estén pendientes de realizar, supere el límite del deber normal de conservación, apreciándose una tendencia constante y progresiva en el tiempo al aumento de las inversiones necesarias para la conservación del edificio.

3. Corresponde 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 hay incumplimiento del deber de conservación si la ruina legal es causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, ni cuando el dueño trate de evitarla con adecuado mantenimiento y cuidadoso uso del inmueble, reparando sus desperfectos con razonable diligencia.

5. La declaración de ruina legal respecto a un edificio no catalogado, ni objeto de un procedimiento de catalogación, determina para su dueño la obligación de rehabilitarlo o demolerlo, a su elección.

6. Si la situación legal de ruina se declara respecto a edificio catalogado u objeto del procedimiento de catalogación, el propietario deberá adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad. La Administración podrá concertar con el propietario su rehabilitación.

En defecto de acuerdo, puede ordenarle que la efectúe otorgándole la correspondiente ayuda.

Art. 198. Intervención en edificios catalogados.

1. En los edificios catalogados, así como en zonas o entornos sujetos a protección ambiental, sólo pueden realizarse las obras expresamente autorizadas por licencia de intervención o dispuestas por orden de ejecución municipal.

2. Las licencias de intervención contemplarán conjuntamente todas las actuaciones que hayan de realizarse en el inmueble y el resultado final de las mismas. La demolición de edificios sujetos a licencia de intervención sólo podrá autorizarse mediante ésta y sólo si fuese imposible la conservación o si la catalogación no obedeciese al valor intrínseco de la construcción, sino a su mera importancia ambiental. En este caso, la licencia podrá autorizar la sustitución del edificio, 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. Si la intervención afecta a bienes de interés cultural, declarados o en trámite, se facilitará el ejercicio de sus atribuciones al órgano competente en patrimonio histórico, cuya legislación será de obligada observancia.

Art. 199. 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 que no podrá superar los seis meses para solicitar la licencia municipal de obras, el propietario afectado debe solicitar las ayudas económicas a las que justifique tener derecho y puede pedir la licencia de rehabilitación o 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, cada una de ellas, 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.

c) Convocatoria de procedimiento de ejecución sustitutoria en los términos establecidos para los programas de actuación aislada en sustitución del propietario por incumplimiento del deber de edificar.

4. Asimismo, en caso de incumplimiento por el propietario del deber de rehabilitar, cualquier interesado podrá iniciar el procedimiento establecido en el artículo 189 de esta ley.

Art. 200. Amenaza de ruina inminente.

1. Cuando la amenaza de una ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado, el ayuntamiento podrá acordar el apeo, apuntalamiento o cualquier medida que se estime necesaria para garantizar la estabilidad y seguridad del edificio, y ordenar el desalojo o adoptar las medidas urgentes y necesarias para prevenir o evitar daños en los bienes públicos o a las personas. Excepcionalmente cabrá ordenar la demolición cuando esta fuera imprescindible para impedir mayores perjuicios.

   Cuando se trate de edificios no catalogados, el ayuntamiento podrá adoptar motivadamente cualquiera de las medidas anteriores, incluso la demolición del edificio.

2. El ayuntamiento será responsable de las consecuencias que comporte la adopción injustificada de dichas medidas, sin que ello exima al propietario de la íntegra responsabilidad en la conservación de sus bienes conforme a las exigencias de la seguridad, siéndole repercutibles los gastos realizados por el ayuntamiento hasta el límite del deber normal de conservación.

3. La adopción de las medidas cautelares dispuestas por el ayuntamiento, para evitar la ruina inminente, no presuponen la declaración de la situación legal de ruina.

4. La adopción de las medidas cautelares a que se refiere el presente artículo determinará la incoación automática de un procedimiento contradictorio al objeto de determinar el eventual incumplimiento, por parte del propietario, del deber de conservación de la edificación, que podrá concluir con la declaración formal de incumplimiento de la función social de la propiedad con los efectos expropiatorios previstos en el artículo 101 de esta ley.

Art. 201. 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 del inmueble según lo previsto en esta ley con las consecuencias previstas en su artículo 101.

Art. 202. Ordenes de adaptación al ambiente.

Los planes pueden disponer la obligatoriedad de ejecutar obras de adaptación al ambiente de edificios. Las órdenes de ejecución que se dicten en cumplimiento de esas disposiciones se sujetarán al régimen establecido en los artículos anteriores. Estas órdenes se deberán referir a elementos ornamentales y secundarios del inmueble, pretender la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación.

CAPÍTULO V. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS Y NORMAS DE EDIFICACIÓN EN AUSENCIA DE PLAN

Art. 203. Suspensión del otorgamiento de licencias.

1. Los ayuntamientos podrán acordar la suspensión de la tramitación y del otorgamiento de licencias de actividad, parcelación de terrenos, edificación y demolición para áreas o usos determinados, con el fin de facilitar el estudio o reforma de la ordenación urbanística.

2. La suspensión tendrá una duración máxima de dos años, plazo que se interrumpirá, con levantamiento de la suspensión, si transcurrido un año no se somete a exposición pública el proyecto de plan. Cuando esto suceda se reanudará la suspensión o se iniciará, si antes no se hubiera acordado.

3. Tras la exposición al público de un plan en tramitación y hasta que termine el plazo antes establecido, sólo podrán concederse licencias para obras compatibles con la antigua y la nueva ordenación. Para facilitar la compatibilidad el acuerdo de suspensión podrá excusar cumplir aspectos accesorios de la nueva ordenanza, regulándolo debidamente.

4. La eficacia del acuerdo de suspensión o la reanudación de ésta requiere publicarse en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* indicándolas áreas y tipo de licencias afectadas por la suspensión o anunciando su alcance por remisión al documento expuesto al público.

5. 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 licencias no se verán afectados, salvo que al acordarla se haga constar expresamente, sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan.

Art. 204. Situación posterior a la suspensión de licencias.

1. La suspensión se extingue con la aprobación definitiva del planeamiento. Las solicitudes de licencia previas a la suspensión, que hubieren debido otorgarse de no mediar cambio de ordenación, serán indemnizables por el coste de proyecto, devolviéndose los tributos y cargas que hayan devengado. La indemnización de otros perjuicios irrogados por cambio de plan procede en los casos previstos por la ley.
2. Tras el segundo año de suspensión de licencias, esta no podrá reiterarse sobre la misma zona con igual finalidad en cinco años. Cuando fuera estrictamente necesario para preservar la viabilidad de la ordenación del plan en preparación, procederá la suspensión del planeamiento.

Art. 205. Reglas aplicables en ausencia de planeamiento territorial o urbanístico.

1. En defecto de planeamiento urbanístico sólo se puede autorizar la edificación en suelo ya urbanizado, dentro de manzanas parcialmente consolidadas, con las mismas condiciones que las parcelas construidas en el mismo paramento o, si fuesen heterogéneas, con el menor volumen y densidad de las existentes en él.
2. En caso de vacío normativo por falta de planeamiento u obsolescencia de él, se dictarán normas transitorias de urgencia por plazo determinado conforme al artículo 49.6. El acuerdo puede encomendar a la conselleria competente en materia de territorio y medio ambiente completar dichas normas, para que adquieran vigencia indefinida.

Art. 206. Normas de aplicación directa respecto a la integración paisajística de las construcciones.

Las construcciones han de armonizar en lo básico con el ambiente en que se ubiquen. Las licencias serán denegadas, aun sin norma, plan u ordenanza que prohíba su concesión, cuando la construcción pretendida adolezca de una falta de integración manifiesta en el paisaje rural o urbano en que pretenda implantarse y pueda desfigurar gravemente sus características.

CAPÍTULO VI. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN Y ZONAS SEMICONSOLIDADAS

Art. 207. Fuera de ordenación.

1. Se consideran fuera de ordenación las construcciones y usos incompatibles con la zonificación estructural del territorio o que hagan inviable la puesta en servicio de nuevas dotaciones públicas previstas por el plan.

   Sus propietarios tienen derecho a usar, disfrutar y reutilizar las mismas, desarrollando las actividades propias del uso para el que fueron lícitamente erigidas, salvo expropiación o indemnización. Este derecho incluye obras de reparación y conservación y de acondicionamiento para mantener o incluso implantar las actividades propias del uso originario del edificio. El plan puede fomentar la transformación de usos para la adecuación ambiental del edificio, regulándolos particularizadamente.

2. En construcciones lícitas afectadas por cambios de ordenanza o alineaciones, fuera de los casos más graves previstos en el número anterior, podrán también realizarse obras extraordinarias de reforma, o rehabilitación y consolidación, así como cambiar el uso del edificio, en condiciones compatibles con el plan, siempre que la inversión se mantenga en el límite del deber normal de conservación. Estarán prohibidas las obras de aumento de volumen o densidad que acentúen la discordancia con el nuevo plan.

3. Los edificios lícitos que ocupen porciones muy minoritarias de una futura dotación pública o de su ampliación, pueden acogerse al régimen del número anterior hasta que se amplíe la dotación o corrija la alineación, lo que podrá aplazarse mientras la dotación o calle puedan funcionar adecuadamente sin necesidad de ocupar su propiedad.

4. En la reedificación o rehabilitación equivalente se aplicarán las nuevas ordenanzas y requerimientos de gestión urbanística aplicables.

5. Se entiende lícita la consolidación de construcciones amparadas por licencia o sobre las que ya haya prescrito el plazo para ordenar el derribo.

6. Todas las normas, ordenanzas o reglamentos de la construcción, deberán diferenciar las exigencias de nueva planta de las tolerancias para edificios anteriores a dichas normas, a fin de propiciar una gestión eficaz del patrimonio inmobiliario existente. Las normas limitativas sin referencia expresa a las obras de reforma sólo se aplican a éstas cuando tengan por finalidad proteger la seguridad de las personas.

Art. 208. Concepto de situaciones semiconsolidadas.

1. La parcelación del plan procurará respetar aquellos usos y edificaciones lícitas existentes que sean conformes o puedan coexistir con el nuevo planeamiento y se ajusten a sus alineaciones o se integren en ellas sin desajustes relevantes.

2. A tal fin, en el plan o el proyecto de reparcelación que lo desarrolle delimitará la parcela neta que sirva de soporte al uso o edificación, con su espacio funcionalmente anexo, deslindándola de otras partes de la finca originaria susceptibles de integrarse en otras parcelas o elementos urbanos. La forma y dimensión de la parcela neta será coherente con las características generales de la ordenación proyectada, en cuanto a su relación espacial con el edificio. También se ajustará a las necesidades funcionales de la manzana y calle en que se integre, armonizando con el parcelario previsto.

3. La superficie de parcela neta, cuando contenga una edificación lícita que deba conservarse, no computa dentro del ámbito o sector al aplicarle los aprovechamientos tipo o reglas de equidistribución u otros índices o estándares generales, sino que, posterior y autónomamente, deberá compensar su excedente de aprovechamiento, en régimen de Actuaciones aisladas, cuando su titular reedifique o inste un incremento de construcción, un cambio de uso o una rehabilitación que revistan alcance equivalente a la reedificación. De ello se dejará constancia en la descripción de la finca configurada en la reparcelación.

Art. 209. Tratamiento de las situaciones semiconsolidadas en la reparcelación.

1. Se podrán adjudicar a su antiguo titular las parcelas netas lícitamente consolidadas salvo cuando ello desequilibre la reparcelación por exceso de adjudicación sobre su derecho. Hay desequilibrio cuando tal exceso supere un quince por cien del valor de reedificación de la parcela y éste también supere, en la misma medida, el valor actual en venta del inmueble atendidas sus condiciones presentes de edificación.

2. Si el inmueble se adjudica a nuevo dueño se indemnizará al anterior, bien por la construcción, cuando vaya a participar en los beneficios de la reparcelación, o por el valor total previo de su finca con exclusión de dichos beneficios, cuando no se haya adherido al Programa.

3. La adjudicación a favor de su dueño de la parcela neta se efectuará en todo caso como nueva finca registral y el resto de la finca será siempre incluido en el proyecto de reparcelación, cualquiera que sea el posicionamiento del dueño respecto al programa.

4. El exceso de edificación consolidado fuera de ordenación no consume aprovechamiento ni computa como adjudicación, aunque quede en propiedad y beneficio de su antiguo titular.

Art. 210. Deberes urbanísticos de los propietarios en situaciones semiconsolidadas.

1. Si hay exceso de adjudicación a la propiedad del edificio en detrimento de terceros, éstos podrán efectuar reserva de ese déficit de aprovechamiento, que la reparcelación inscribirá a su favor como finca independiente. La parcela neta podrá ser reedificada o aprovechada con acto equivalente a la reedificación, con acuerdo del titular de la reserva a quien se tendrá como dueño de la parte proporcional del derecho a edificar sobre la parcela neta.

2. Cuando la edificación ocupe una porción escasamente relevante de viales o espacios

públicos que, sin ser obstáculo para su funcionalidad, quede pendiente de urbanización, será exigible completar ésta y retranquear líneas a costa del promotor, cuando inste la reedificación.

3. El propietario del edificio lícitamente consolidado contribuye al pago de cuotas de urbanización cuándo ésta le depare un aumento inmediato en el valor comercial de su propiedad, sin que le sean exigibles otros costes que superen dicho aumento de valor, ni costear obras o servicios distintos de los que específicamente lo generen. De la cuota que le correspondería en reparcelación, por tales concretos servicios, se deducirá una parte proporcional a cuenta de los que antes ya dispusiera, debiendo elaborarse una memoria económica justificativa.

4. El resto de cargas de urbanización, que exceda lo susceptible de ser girado conforme al apartado anterior, si es asumido por terceros afectados, se traducirá en aprovechamiento conforme al coeficiente de canje aplicable y se añadirá a la reserva regulada en el apartado 1.

5. Los beneficios antes regulados son renunciables, en todo o parte, si el propietario prefiere la inmediata liquidación de sus obligaciones urbanísticas en el seno del correspondiente Programa.

CAPÍTULO VII. MINIMIZACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES EN EL MEDIO RURAL

Art. 211. Actuaciones de minimización del impacto territorial generado por los núcleos de viviendas en el medio rural.

1. El Plan general estructural delimitará como zona urbanística en el medio rural los núcleos de viviendas consolidados que deben minimizar su impacto territorial cuya implantación se haya efectuado al margen de los procesos formalizados de urbanización y edificación. A los efectos de la identificación de los núcleos de viviendas consolidados, se considerarán las agrupaciones viviendas con una densidad superior a diez viviendas por hectárea en el ámbito delimitado sobre las que no quepa la realización de medidas de restauración de la legalidad urbanística o hayan quedado fuera de ordenación.

2. La delimitación de las áreas de minimización del impacto territorial por núcleos de viviendas se podrá realizar por cualquier instrumento de planeamiento con capacidad de establecer la ordenación estructural.

3. La ordenación pormenorizada de estas áreas se realizará mediante un programa de actuación integrada acompañado de un plan especial que se tramitará por el procedimiento que para los programas de gestión directa que afectan a la ordenación estructural establece la presente ley, correspondiendo al conseller competente en materia ordenación del territorio y urbanismo su aprobación definitiva.

4. El programa y el plan especial comprenderán, al menos, los siguientes documentos

técnicos:

a) Memoria descriptiva de la situación actual y justificativa de la propuesta, en la que se describirán las circunstancias de implantación de cada núcleo de viviendas, se identificarán las parcelas catastrales que lo integran, se relacionarán las construcciones y usos existentes y las características de los servicios de que estén dotadas. Se añadirá un anexo con la relación de los propietarios afectados.
b) Planos de estado actual de parcelación, grado de urbanización, grado de edificación, relación con los núcleos urbanos, actividades calificadas y con la red primaria de infraestructuras y servicios existentes.
c) Plano de ordenación que efectúe una delimitación del perímetro del núcleo de viviendas consolidado, incluyendo los terrenos inedificables estrictamente necesarios para ultimar la trama del borde y los precisos para implantar las dotaciones públicas que se consideren adecuadas para el bienestar de la población y la protección de la calidad del medio ambiente.
d) Proyecto de urbanización propuesta de infraestructuras y obras de urbanización, debiendo ser las necesarias para la minimización de impactos que motiva el planeamiento.
e) Estudio económico de la inversión, incluyendo otros costes de regularización previstos y plazo de ejecución de las obras.
f) En su caso, convenio urbanístico que regule las relaciones entre los propietarios y la administración actuante.

5. En el caso de que resulte la existencia de actividades calificadas a distancias inferiores del núcleo de viviendas de las previstas por la normativa específica que le sea de aplicación, se requerirá informe de las consellerias competentes en materia de industria y territorio.

6. La minimización del impacto territorial generado por los núcleos de viviendas en el suelo no urbanizable, exigirá, en todo caso, la implantación de las infraestructuras y servicios públicos que garanticen la mínima afección al medio ambiente. En particular, el alcantarillado o sistema de depuración de vertidos de toda índole, la recogida regular de residuos sólidos y el suministro de agua potable así como la adecuada conexión del núcleo de viviendas con la red viaria.

7. Los costes derivados de la minimización del impacto territorial habrán de ser asumidos por los propietarios afectados.

8. En todo caso, la homologación o revisión del planeamiento general municipal deberá incluir la documentación prevista para minimizar el impacto territorial generado por los núcleos de viviendas objeto de esta disposición legal y la previsión de medidas que faciliten llevarla a cabo. Todo ello sin perjuicio de que el municipio pueda incluir dichos ámbitos en sectores de planeamiento parcial y desarrollarlos de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística.