

Ley 6/1994, de 15 noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística

D.O.G.V. nº 2394, de 24 de noviembre de 1994, rectificación DOGV, 2417, de 30 de diciembre de 1994; BOE, nº 8, de 10 de enero de 1995.

I

Nuestro Estatuto de Autonomía, en su artículo 31.9, establece la competencia plena de la Generalitat para legislar sobre Urbanismo; competencia fundada en el artículo 148.1.3.^a de la Constitución. Sin embargo los intentos de ejercer esta competencia en nuestra historia autonómica se han enfrentado a una dificultad notable.

Lo propio del Urbanismo es procurar el uso del suelo de acuerdo con el bienestar común, pero al ser su objeto nuestro territorio de obligada convivencia, su ordenación ha de compartir, por fuerza, el espacio legislativo de otras variadas preocupaciones públicas. El Urbanismo es, por tradición legislativa y por imperativo de su contexto económico, una materia muy incisiva en el régimen jurídico de la propiedad del suelo, con resonancias inevitables en su valoración expropiatoria y tributaria. No está exento de implicaciones en el sistema notarial y en la ordenación del Registro de la Propiedad y en otras muchas ramificaciones de la vida jurídica. Baste mencionar el Régimen Local, las obras públicas, la vivienda, la promoción económica, la protección medioambiental o del patrimonio cultural.

Algunas de esas implicaciones entran de lleno en la competencia legislativa estatal. Las leyes urbanísticas del Estado estaban pensadas para combinarse con otras normas estatales que escapan de la competencia autonómica. Esto explica que nuestra Comunidad haya mantenido inalteradas normas urbanísticas vigentes en España desde hace décadas. Se han necesitado quince años de legislación postconstitucional antes de que al Urbanismo le pudiera llegar su momento.

Sin embargo, un nuevo dato ha cambiado radicalmente ese panorama confuso: el reciente Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio. Su disposición final ha realizado un ambicioso deslinde analítico de competencias de alcance hasta la fecha desconocido en una disposición del Estado. Esta operación, más allá de su valor jurídico, tiene una gran trascendencia cultural. Ha despejado de incógnitas un espacio en el que, a juicio del legislador estatal, puede moverse la Ley autonómica. El Estado ha definido qué entiende como propiamente urbanístico y autonómico diferenciándolo de las implicaciones en la competencia estatal.

Esa Ley estatal de 1992, no se olvide, es una norma de refundición, no de innovación. No podía ser de otro modo dada la competencia autonómica en la materia. Por eso, su esencia urbanística, se nutre de las disposiciones anteriormente aprobadas en otro texto de refundición, el de 1976. A su vez, este Texto no incorpora más que una reforma parcial, que data de 1975, a la disposición madre y clave de nuestro sistema urbanístico histórico: la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956. La vieja Ley de 1956, revistiéndose con distintos ropajes formales a lo largo de la historia, es el cuerpo legal que, hasta el momento presente, ha gobernado realmente el Urbanismo.

II

La Ley de 1956 publicó históricamente el Urbanismo en España. Con ella nuestro país se une, tardíamente, al grupo de las naciones civilizadas, en su forma de enfocar el régimen legal del suelo. Las decisiones sobre el destino del suelo y su potencial transformación urbanística pasan a ser, desde entonces, propias de los poderes públicos y sujetas a un proceso de racionalización global del territorio denominado Plan. Paralelamente el legislador quiso mantener la propiedad privada del suelo y admitir la participación de ésta en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

Para compatibilizar la dirección pública del urbanismo con la participación privada en sus rendimientos económicos, el legislador histórico instituyó al propietario civil del suelo en la condición de agente público colaborador de la Administración, obligado a ejecutar sus decisiones públicas, sus Planes. El derecho a desarrollar urbanísticamente el suelo dejó de ser oriundo de su dominio civil y pasó a derivar de la decisión pública -al igual que en el resto de Europa-. Pero tal derecho comportaba los deberes de ejecutar aquella decisión planificada y de asumir las cargas de la urbanización.

Convertir al dueño civil en agente ejecutor de decisiones públicas, tenía su lógica en un arcaico contexto económico falto de desarrollo industrial, empresarial y tecnológico, donde la tierra era un bien de capital con importancia superlativa respecto a los restantes factores de producción. En la España de los 50 la posesión de la tierra era el signo externo de riqueza por antonomasia. La hipoteca inmobiliaria era la clave jurídica del sistema crediticio y bancario. El terrateniente era, comprensiblemente, el potentado de quien cabía esperar la colaboración inversora que permitiría ejecutar los planes urbanísticos. Era un esquema legal coherente con su contexto socio-económico y un colofón técnicamente brillante de la legislación de ensanche del XIX.

Sin embargo, el propietario no era, ni es, por propia vocación, agente de designios públicos. Para encajarlo en ese papel la Ley centró su discurso normativo en el derecho a edificar, propio del dueño según la tradición civilista (artículo 350 del Código). Como fórmula para convertirlo en agente público, se dispuso que el Plan definiera por completo el contenido material de ese derecho edificatorio y que dicho contenido (la posibilidad de construir un volumen determinado) se tornara en una especie de derecho-deber que conllevara la carga de sufragar la urbanización. De ese modo aparece el esquema legal dualista caracterizado por la contraposición beneficios-cargas, en el que los «beneficios» son los edificios privados y las «cargas» las infraestructuras públicas de urbanización. La ejecución de la urbanización, que tradicionalmente había sido la espina dorsal del Urbanismo, empieza a relegarse al papel subordinado de obligación auxiliar que condiciona el ejercicio del derecho a edificar. Este derecho, su cuantificación, su «volumen» y su justo reparto adquiere una importancia poco usual en el panorama del derecho comparado.

La calificación urbanística (los usos y volúmenes edificables), es decir, la decisión pública contenida en el Plan sobre el posible destino urbanístico del territorio, pasó a incidir directamente en la propiedad del terreno. Se convirtió en fuente directa, si no de derechos, sí de sólidas expectativas económicas, ya que habilitaba directamente al dueño del suelo para desencadenar el proceso material y jurídico de participación en las plusvalías de la urbanización.

En pocas palabras: la calificación urbanística de los terrenos se convirtió en una forma de atribuir rentas de monopolio a su dueño, quien procurará enajenar el suelo incorporando las plusvalías en el precio de venta y provocando una secuela inflacionista que paradójicamente obstaculiza la ejecución del Plan. El propietario no es, necesaria ni frecuentemente, promotor inmobiliario. El verdadero promotor para desarrollar su actuación se ve obligado -por la ley- a iniciarla con la compra de mucho terreno encarecido. Su demanda fomenta el incremento de precios y detrae recursos financieros que potencialmente podrían destinarse a la ejecución de las infraestructuras de urbanización necesarias.

Como remedio se dispuso que el Plan previera plazos obligatorios de ejecución bajo sanción expropiatoria. El resultado ha sido fallido. Los ritmos de la inversión privada en una economía de mercado los fija precisamente el mercado, no el decreto administrativo. En la práctica, los plazos de ejecución de los planes raramente se cumplen. La expropiación-sanción al propietario no es fiable como garantía sistemática de la dirección pública del Urbanismo. Aceptado que el propietario civil sea agente central del Urbanismo la Administración o la sociedad civil difícilmente asumirán la expropiación-sanción sistemática, salvo para supuestos excepcionales de singular justificación. Las experiencias aplicativas de esa institución, en nuestra Comunidad, muestran su insuficiencia y su propio carácter paliativo de una patología es un remedio tardío de una disfunción ya producida.

Hay más. Los ritmos de inversión pública tampoco pueden cumplir las previsiones del Plan. Nuestro ordenamiento administrativo es descentralizado. Cada Administración invierte según presupuestos anuales y autónomos. Además, las inversiones públicas son sensibles al ciclo económico, cuya predicción sólo es fiable a corto plazo. Nuestra legislación pretende que un Plan de formulación municipal programe todas las inversiones públicas en infraestructura a largo plazo y deduzca de ello consecuencias jurídicas relevantes para la propiedad inmueble. Programar y planificar las inversiones públicas es muy razonable, deducir de ello consecuencias jurídicas no lo es tanto.

La acusada incidencia de la calificación urbanística sobre la propiedad inmueble hace que la elaboración de los planes en que se contiene sea foco permanente de presiones económicas y tensiones sociales. La aprobación de cada Plan General es precedida de procelosos trámites tendentes a la resolución de reclamaciones jurídicas de propietarios de inmuebles. La producción de los planes no va acompañada del sosiego y la imparcialidad de juicio que debería presidir la reflexión pública sobre la organización espacial futura de la actividad residencial y productiva. La elaboración del Plan es tan lenta y sus miras, a veces, tan coyunturales que los acontecimientos llegan a desmentir las previsiones incluso antes de que se aprueben. La demora siembra incertidumbres en la inversión. Pero, sobre todo, no es razonable que el modelo colectivo de uso del territorio sea un compendio de pactos singulares con propietarios afectados, hilvanado para dotar al Plan de viabilidad. Decisiones trascendentes, a largo plazo, para la eficiencia productiva y el bienestar colectivo, se adoptan en atención a intereses puramente coyunturales. Si sus efectos se dejarán sentir a lo largo de décadas, cuando no de siglos, su adopción no debiera basarse en razones o intereses efímeros.

Si traumática es la elaboración del Plan más lo es aún su inevitable modificación. Al incidir la calificación (y la clasificación) urbanística, por sí sola y directamente, en los derechos de la propiedad inmueble, la Ley, en aras a la seguridad jurídica, impuso trabas al cambio de planeamiento y lo anudó a consecuencias costosas, para la Administración y los particulares. El sistema de planeamiento urbanístico está fuertemente jerarquizado y carece de flexibilidad. Sin embargo la vida social moderna presenta una heterogeneidad y mutabilidad incompatible con un sistema de planificación urbanística rígido. Esto se ha tratado falsamente de solventar, por algunos planeamientos de escasas miras, confundiendo la flexibilidad con la pobreza y el esquematismo de las previsiones. La experiencia demuestra que la improvisación coyuntural en las decisiones de uso del territorio o de conformación de la ciudad, salen muy caras a largo plazo para todos los ciudadanos; la rigidez de esas decisiones, sin embargo, no se mantiene.

Por generar la calificación urbanística de los terrenos directos incentivos económicos para la propiedad inmueble, se hizo inexcusable repartirlos equitativamente y poner el acento en ello. Así se consagró la regla de que la volumetría edificable y las cargas de la urbanización deben repartirse entre los propietarios en proporción aritmética a la superficie de suelo de sus respectivas fincas. Esta regla, denominada principio de justa distribución de beneficios y cargas del planeamiento, no tiene parangón en el derecho urbanístico comparado de los países con sistemas constitucionales afines. Pese a ello, el principio en sí parece bastante razonable. Preferiremos que la acción urbanística pública trate equitativamente a los propietarios afectados y se caracterice por distribuir justamente sus cargas y beneficios. Como principio es original y benéfico.

El problema aparece cuando este principio justo, de ser una característica del actuar público, pasa a convertirse en la legitimación misma de la actuación administrativa y en su objeto básico. El propósito central de la gestión urbanística debe ser mejorar la calidad de vida ciudadana en términos compatibles con el fomento del desarrollo económico comunitario. Si ello se consigue haciendo, además, justicia a los propietarios tanto mejor. Pero excede toda razón confundir lo adjetivo con lo sustantivo y los modos de la acción pública con sus fines propios. Los fines del Urbanismo se consagran en los principios de la política económica y social -artículos 45 a 47- de nuestra Constitución y no cabe desviarse de ellos para repartir plusvalías urbanísticas. So pretexto de perfeccionar la justa distribución, el entramado legal ha generado mecanismos de tan sofisticada complejidad que su práctica dilata la ejecución del Plan hasta convertirse en rémora de la acción pública (y privada), desviándola del servicio al ciudadano y atascándola en su incidencia sobre la propiedad inmueble, a veces, sin provecho siquiera para ésta.

La urbanización -ya se ha dicho- quedó relegada a la condición de carga, de mero gravamen o coste de producción anejo al derecho a edificar como condición de su ejercicio. Ello se concretaba principalmente en los denominados sistemas locales, es decir, en aquellas infraestructuras y espacios de dominio y uso o servicio público que, paradójicamente, están principalmente al servicio de cada actuación urbanística local y cuya financiación corría por cuenta de los propietarios. Esta concepción de la urbanización como hecho auxiliar de cada concreta operación edificatoria ha propiciado la creciente tendencia a la privatización funcional de las infraestructuras y espacios públicos de uso colectivo, así como la subordinación de la obra urbanizadora a la rentabilidad económica coyuntural de operaciones puntuales.

Este fenómeno (emparentado con cierto radicalismo funcionalista que concibe la urbanización y la ciudad como apéndice del edificio sin justificación funcional autónoma) tiene, a la larga, resultados nada satisfactorios. A medida que las actuaciones locales proliferan, la lógica espacial local de cada una empieza a interferir recíprocamente en las demás de forma no prevista. Día a día, pierden vigencia los factores económicos que motivaron coyunturalmente las decisiones urbanizadoras y se empieza a echar en falta un tejido coherente de infraestructuras y espacios públicos, cuyas células individuales se hayan generado desde la lógica histórica del conjunto urbano. La coherencia no puede ser garantizada limitando la aptitud de servicio general a una salvífica y escueta red jerarquizadora de dotaciones de conexión de núcleos autónomos. A la postre la atomización funcional de núcleos urbanos autónomos no funciona en nuestro denso territorio. Así resulta, lamentablemente, que los estándares legales mínimos de dotaciones, en vez de ser garantía cuantitativa de suficiencia de los servicios públicos, terminan adquiriendo, en nuestra cultura urbanística, fama de prestación cuasifiscal, a modo de baremo máximo de costes de urbanización repercutibles en la producción del edificio privado, cuya observancia aritmética habilita la ciega exclusión de criterios cualitativos atinentes a la buena utilización colectiva del espacio urbano. Las infraestructuras de urbanización privadas, no merecen esta crítica. Que las infraestructuras públicas confundan su utilidad con las privadas, sí, porque pierden el sentido funcional del largo plazo y del amplio contexto que impone la lógica del servicio público.

Todos estos problemas pueden sintetizarse en uno. En nuestra Comunidad se urbaniza poco en relación con lo que se edifica. Si se prefiere, cabe decir que se urbaniza tarde respecto al momento en que se edifica o que se urbaniza mal respecto a las demandas sociales de construcción. La inversión en urbanismo se focaliza en la vertiente edificatoria relegando el aspecto vertebrador de la urbanización, que es la base de todo desarrollo urbano racionalmente concebido. Esto produce un encarecimiento, por escasez, del suelo urbanizado y, consiguientemente, una continua presión social por incrementar la densidad del suelo históricamente urbanizado. De rechazo, se incrementan las rentas de sustitución de la edificación existente y, así, se desincentiva la conservación de la edificación histórica. La otra cara de la misma moneda es que se rehabilita poco respecto a la que se construye de nueva planta, no porque las ciudades se expandan sino porque, en la torpeza de su expansión, tienden a crecer sobre sí mismas.

III

El propósito de la presente Ley excede la mera adaptación de la ley estatal a las peculiaridades territoriales autonómicas. Eso, habitual en desarrollo autonómico de legislación básica estatal, no es lo propio de una legislación de competencia exclusiva autonómica, como el Urbanismo. El propio legislador estatal ha puntualizado su función supletoria respecto al autonómico deslindando el Urbanismo de los aspectos concomitantes que atañen a su competencia, tales como las valoraciones, el procedimiento expropiatorio o, lo que se ha venido a denominar, como el régimen urbanístico básico de la propiedad inmueble.

Respetando esas coordenadas que el legislador estatal ha reclamado para su propia competencia, se pretende aquí formular una alternativa al sistema vigente en su dimensión propiamente urbanística (o sea, a las normas en las que la legislación estatal es supletoria de la autonómica, las heredadas de la tradición de 1956, refundida en otras disposiciones posteriores). Se pretende sustituir el antiguo modelo -respetando las normas de legislación básica o plena estatal- por una nueva orientación. La legislación histórica fue paliando sus insuficiencias por creación acumulativa de nuevos mecanismos de ajuste, hasta producir una hipertrofia legislativa de enorme complejidad. Ahora se trata de simplificar esa complejidad del único modo posible: con una visión nueva y soluciones diferentes. No se trata de añadir nuevas normas al abultado bagaje legal, sino de sustituir unas por otras aligerando el conjunto.

Esta nueva orientación presupone que al propietario de terrenos, en cuanto tal, no le es exigible razonablemente que asuma el papel protagonista que le atribuyó la legislación histórica. La actividad urbanística es una función pública cuya responsabilidad debe reclamarse a los poderes públicos y no a los propietarios de terrenos. Esta función pública requiere una inversión económica importante y una actividad gestora de dicha inversión. Por tanto, sin perjuicio de su carácter público es también una típica función empresarial.

Excede el propósito de esta Ley predeterminar el grado cuantitativo de participación económica del sector público en la actividad urbanística. Ello sería, más bien, una opción de política presupuestaria que debiera graduarse con naturalidad, dentro de un marco legal, no una cuestión que se deba prejuzgar de antemano, pues es preferible un contexto normativo estable, que permita desarrollar, en toda la riqueza de su potencial variedad, las distintas orientaciones de la acción de gobierno que, sobre esa cuestión, podrán experimentarse. Lo que dispone la Ley es que el agente ejecutor del Plan sea siempre un agente que actúa, jurídicamente, asumiendo la calidad de agente público. La Administración puede asumir directamente ese papel activo. Puede operar, igualmente, mediante la empresa pública. Pero también puede gestionar indirectamente el planeamiento adjudicando el protagonismo activo a una empresa (seleccionada en pública competencia) en la que delegue esa responsabilidad. Cuando la actuación sea indirecta, la Administración se reserva la dirección y la supervisión y la empresa se convierte en el ejecutor material de sus directrices, poniendo al servicio de éstas los resortes productivos de la libertad de empresa y de la economía de mercado.

La Ley singulariza este nuevo enfoque en aquella faceta de la actividad urbanística donde brilla más evidentemente su carácter público (y donde menos satisfactoria es nuestra experiencia histórica): en la urbanización, en la producción de infraestructuras públicas de urbanización. La antigua legislación contemplaba la urbanización como un problema que sólo afectaba -y enfrentaba directamente- a dos sujetos: la Administración y el propietario. Esta nueva Ley la contempla como un problema que reclama la simbiótica colaboración de tres sujetos: la Administración actuante, el Urbanizador y el propietario.

La Administración actuante puede ser ella misma Urbanizador; estaremos ante un caso de actividad urbanística en régimen de gestión directa. También puede asignar el papel de Urbanizador a una empresa privada que -previa la pertinente selección- se preste voluntariamente a ello, para la gestión pública indirecta de la actuación. En ambos casos el Urbanizador puede ser dueño del terreno o ser el propietario un tercer sujeto distinto.

El Urbanizador es una persona -pública o privada- que en un momento dado asume, voluntariamente, la responsabilidad pública de promover la ejecución de una actuación urbanizadora (el compromiso de implantar unas infraestructuras de urbanización públicas, vías públicas, alcantarillado, etc.) en desarrollo de la calificación urbanística del suelo prevista por el Plan. Se compromete pues, a realizar y gestionar las inversiones (públicas o privadas) necesarias a tal fin. Para ello el Urbanizador no necesita ser el propietario civil de los terrenos ni ha de convertirse en propietario de los solares resultantes.

No se exige al Urbanizador que adquiera el terreno, ni civilmente ni por expropiación. Si se exigiera se restringiría mucho el número de empresarios concurrentes en urbanizar, limitándolo a los de mayor potencia financiera. Si se urbaniza poco, cuantas más empresas concurren en la actividad urbanizadora, mayor garantía de éxito tendrá ésta. La Ley pretende dar acceso a la actividad urbanizadora a empresas de todo tamaño, incluso a las pequeñas empresas para las que -en la actualidad- resulta más difícil, propiciando un acercamiento de las exigencias legales a la realidad de nuestra estructura económica. Por eso es preferible fomentar la inversión en infraestructuras que no forzarla a consumirse en la adquisición de suelo sin urbanizar, lo que alimentaría su aumento de precio y expulsaría de esta actividad productiva a las iniciativas con menor capacidad para comprometer su capital en activos inmobiliarios.

En la legislación anterior el suelo urbanizable era programado o no programado, según zonas territorialmente diferenciadas. En esta nueva Ley la distinción no es espacial, sino cronológica. El Plan que contiene la clasificación y la calificación urbanística, la atribución de volúmenes y usos edificables al suelo urbanizable, no lo programa. El suelo urbanizable por el solo hecho de ser clasificado y calificado, no es todavía programado. El suelo no se incorpora al proceso urbanizador por la mera aprobación de un Plan General o Parcial. Su propiedad no queda obligada a ejecutar la urbanización, pero tampoco adquiere derechos como consecuencia de la mera clasificación o calificación del suelo.

La incorporación del suelo urbanizable al efectivo proceso urbanizador la determina otro tipo específico de Plan: el Programa. El Programa, cuya aprobación es independiente a la de los restantes planes (aunque pueda ser simultánea) no califica el suelo, no regula u ordena su destino. El Programa es un documento muy sencillo que se limita a planificar el proceso de gestión urbanística.

Lo peculiar del Programa es que su aprobación necesita el compromiso, efectivo y voluntario, asumido por su promotor de desarrollarlo en plazos y condiciones determinadas. Al aprobarse el Programa su promotor se convierte en agente urbanizador. Si lo ha promovido un empresario particular, para su gestión indirecta, habrá de garantizar su compromiso en términos similares a todo contratista de la Administración. Si el Programa lo promueve directamente la Administración su aprobación debe comportar análogo compromiso respaldado con fondos públicos.

Una vez aprobado el Programa y mientras éste no sea revocado, el suelo urbanizable se convertirá en programado. Su propietario, gracias al Programa podrá participar en las plusvalías que genere el desarrollo de éste. Su nueva situación estatutaria será análoga a la del propietario de suelo urbanizable programado cuando, en la legislación estatal, se ve sujeto a un sistema de actuación pública, como el de cooperación.

En la legislación histórica la urbanización era una carga. Un coste que la producción de edificios, el titular del derecho a edificar, debía asumir. Es evidente que el destino propio de una parcela urbanizada es su edificación (como el destino final de un edificio urbano es su integración en las redes de urbanización, en la ciudad), pero lo que no lo es, en absoluto, es que la inversión empresarial que produce la urbanización deba ser la misma que produce la edificación.

El propietario como consecuencia del desarrollo del Programa obtendrá un solar urbanizado. La producción de solares urbanizados es la labor propia del Urbanizador. Esta labor es una actividad empresarial que debe ser retribuida, no sólo en sus costes sino también con beneficio propio. Su retribución corresponde justamente a quien recibe el producto elaborado, el solar urbanizado. En la actualidad es infrecuente la existencia de empresarios dedicados a producir suelo urbanizado (con independencia de la promoción de edificios), pero esta carencia, cuya superación sería enormemente deseable para un ordenado desarrollo urbanístico basado en propiciar una oferta suficiente de suelo urbanizado, es directa consecuencia de la dificultad de encajar ese papel empresarial dentro de la legislación histórica.

La participación del propietario en el desarrollo del Programa puede producirse de dos modos. Puede limitarse a aportar su terreno originario y recibir a cambio un solar urbanizado o puede aportar, además del terreno, financiación para ejecutar la urbanización. Ambas fórmulas son susceptibles de infinitas combinaciones. Si el propietario retribuye al Urbanizador sufragando una aportación dineraria tendrá derecho, lógicamente, a más porción de solares que si se limita a aportar el terreno sin contribución monetaria. En este último caso el Urbanizador recibiría su retribución en solares de los resultantes de su labor.

La fórmula de retribución en solares al Urbanizador guarda un claro parentesco con el tradicional contrato de cambio de obra, tan frecuente en el mundo de la edificación de la Comunidad Valenciana. Esta fórmula tiene la ventaja de facilitar el acceso a la actividad urbanizadora a un mayor número de empresas, ya que permite que el empresario economice la inversión en compra directa de suelo concentrando sus recursos en la Urbanización y logre importantes economías de escala en su actividad constructora.

La relación entre el Urbanizador y el propietario, cuando ambos sean personas particulares, se articulará, preferentemente, sobre los acuerdos que libremente puedan convenir. Ello sin duda es lo más deseable por el ahorro implícito que conlleva en gastos de gestión para la Administración pública. Pero, como es natural, habiéndose comprometido el Urbanizador a desempeñar su tarea en plazos ciertos, la Ley no puede fiar por completo el éxito de esa empresa al libre convenio que el propietario del terreno interese suscribir.

En los casos de ejecución indirecta el mecanismo habitual previsto para asegurar el desarrollo obligado del planeamiento es la reparcelación forzosa. La expropiación forzosa se contempla como una fórmula posible, aunque no imprescindible, en los Programas de ejecución administrativa directa. La expropiación en beneficio de Urbanizador particular queda limitada a supuestos especiales de Programas para el desarrollo de áreas de excepcional aprovechamiento, en los que su ejecutor adquiriera asimismo compromisos en exceso de la mera urbanización.

La reparcelación la aprueba la Administración actuante a solicitud formulada por el Urbanizador. Su función es adjudicarle al propietario, forzosamente en defecto de acuerdo, la parcela edificable que le corresponda a resultas de la actuación a cambio de su terreno originario. Al Urbanizador también le puede corresponder la adjudicación de parcelas si esa es la forma prevista de retribución de su labor. Asimismo le corresponderán a la Administración las cesiones legalmente obligatorias y gratuitas.

El derecho del propietario, una vez programado su terreno, podrá deducirse del llamado aprovechamiento tipo, que el Plan ya fija en términos igualitarios. La reparcelación juega un papel meramente instrumental tendente a asegurar la ejecución del programa en términos que garantizan el derecho del propietario, previamente definido por la conjunción de Plan General y Programa. La Ley refuerza esta vertiente puramente instrumental de la reparcelación que deja de ser, en rigor, un factor de definición de derechos en el seno de una hipotética comunidad reparcelatoria, pasando a ser un modo de resolución de conflictos entre propietario y urbanizador.

Ha querido esta Ley diseñar una relación equilibrada entre Urbanizador y propietario, que fomenta espontáneamente las fórmulas concertadas en vez de la imposición Administrativa, aunque, en última instancia, habilita al Urbanizador para excitar esa imposición por medios de derecho público (reparcelación forzosa, cobro de cuotas de urbanización) que garanticen el desarrollo del Programa. Para el excepcional e hipotético supuesto de que algún propietario entendiera que no es rentable la programación de su terreno, se admite que, antes de que ésta se produzca, solicite voluntariamente la expropiación con arreglo al valor inicial, del suelo no programado, que implica la renuncia a participar en los rendimientos de su explotación urbanística.

Las iniciativas de la Programación prosperarán si cumplen dos requisitos: que satisfagan razonablemente el interés público y que estén efectivamente respaldadas por un compromiso inversor. La iniciativa puede ser indistintamente pública o privada, sin que esté reservada al dueño del terreno, ni condicionada por previsiones apriorísticas sin base real. Cualquier Administración, en ejercicio de sus respectivas competencias, cuando éstas adquieran relevancia urbanística -produciendo suelo urbanizado- puede actuar como Urbanizador en régimen de gestión directa. Así se asegura la integración regular en un marco homogéneo de gestión urbanística de la ejecución de todo tipo de obras públicas. Asimismo los particulares - dueños o no del terreno- podrán solicitar su Programación en todo momento.

La legislación anterior asociaba la Programación de actuaciones a la clasificación del suelo, determinando secuencias espaciales rígidas de desarrollo del planeamiento. Así se acentuaba la aparición de rentas de monopolio sobre el suelo y se suscitaban disfuncionalidades cuando los acontecimientos desmentían el paralelismo cronológico previsto entre la realización de las inversiones públicas respecto a las privadas. Asimismo a cada actuación se le asignaban unas infraestructuras a costear, de modo que el Plan General efectuaba una distribución de costes, cronológicamente programada a largo plazo, entre agentes inversores públicos y privados, que, en la práctica, se incumplía.

En la nueva Ley la Programación se asocia a la efectividad del compromiso inversor, exigiendo rigurosamente que cada actuación realice, como mínimo, las obras de infraestructura precisas para su adecuada conexión e integración territorial (se instituye una Cédula de Urbanización que garantice esa exigencia). Al no estar rígidamente preconcebida la secuencia espacial de actuaciones, esas exigencias serán mayores o menores (y de distinto coste) según el momento en que se acometa cada actuación. Las actuaciones públicas directas se acometerán en la medida en que exista dotación presupuestaria y se anticiparán a las privadas cuando, mediante la construcción de las infraestructuras, los poderes públicos pretendan incentivar el desarrollo urbanístico y estimular al sector privado. Las actuaciones promovidas a instancia de un particular -en las que la gestión pública sea indirecta- se anticiparán a las públicas si pueden repercutir, dentro de su propia rentabilidad, la ejecución de las mayores infraestructuras que exija esa anticipación. Se pretende así optimizar los recursos en aras a la mayor y más pronta inversión en infraestructuras de urbanización, ajustando su reparto a los únicos baremos que, por realismo, garantizan esa optimización: los presupuestos públicos y la rentabilidad privada.

Las iniciativas particulares de programación se someten a un procedimiento selectivo de pública competencia. Así ha de ser porque la condición de Urbanizador, que reclaman esas iniciativas, convierte a su promotor en agente público, y le habilita a disfrutar determinadas prerrogativas por mediación de la Administración actuante. La selección del Urbanizador se regula en términos que facilitan la rapidez de la decisión y su simplificación procedimental, posibilitando el inicio e impulso del procedimiento a instancia de la iniciativa particular, simultaneando los períodos de información pública y de concurrencia de iniciativas y reduciendo los actos de puro trámite a su mínima expresión. Se prevé que en un mismo acto se seleccione al Urbanizador y se aprueben las condiciones del Programa que ha de desarrollar. El criterio de selección no será rígido, pudiéndose valorar flexiblemente todo el elenco de objetivos públicos relevantes para decidir. Se permite que la Administración opte, en todo momento, por la ejecución directa o que rechace o posponga la programación por ser a ella a quien debe corresponder, siempre, la dirección y orientación del desarrollo urbanístico.

La Ley reconoce a la política urbanística municipal, decidida por los Ayuntamientos, un papel preponderante en la aceptación, condicionamiento o rechazo de las iniciativas de solicitudes particulares de programación. El poder público municipal, expresión de la voluntad democrática de la colectividad local, con autonomía constitucionalmente garantizada, no puede seguir siendo, en nuestro contexto constitucional, un mero agente gestor en régimen reglado de decisiones urbanísticas planificadas por poderes supralocales. Ese papel estrictamente ejecutor de decisiones urbanísticas ajenas (que asignaba a los Municipios la legislación anterior) es, por inadecuación al actual contexto institucional, el origen de multitud de conflictos que se han venido produciendo tanto en las relaciones interinstitucionales como en las relaciones jurídicas entre el Municipio y los particulares.

Sería disonante con el principio constitucional de autonomía local que la relación jurídica urbanística entre Municipio y ciudadano estuviera unívocamente predeterminada por un plan de naturaleza normativa aprobado por la Administración supralocal. Esta Ley atribuye a la política municipal gestora del Urbanismo un espacio de decisión propio, en el que los órganos representativos de la colectividad local podrán apreciar la oportunidad de las iniciativas urbanísticas planteadas por los ciudadanos. Por su parte, la política urbanística de la Generalitat, se ha de centrar en la integración y la adecuada estructuración de las actuaciones urbanísticas dentro de ámbitos territoriales más amplios o en el seno de las políticas públicas sectoriales con relevancia territorial. La Ley precisa, incluso, cuáles son los cometidos específicos básicos de esa política urbanística de la Generalitat, los cuales se complementarán, para su mejor concreción, con reglamentos de aplicación general e instrumentos de ordenación supralocal o especial.

Así pues, la llave de la participación de la propiedad de suelo en el proceso urbanizador será el Programa (es decir, el reconocimiento Administrativo de un compromiso inversor concreto), no la simple calificación y clasificación del terreno. Esta nueva forma de organizar jurídicamente la participación del sector privado en la actividad urbanística, permite dotar al planeamiento de una flexibilidad hasta ahora desconocida. La Ley aligera con contundencia el burocratismo que hasta la fecha presidía la tramitación de los Planes.

Las previsiones del Plan General podrán ser concretas y exhaustivas. Incluso se dispone que lo sean para una parte, al menos, del suelo urbanizable en la que excusa la formulación de Planes Parciales, para alentar su rápido desarrollo. La Ley, además, pretende acabar con la práctica viciosa consistente en que el planeamiento general se limite a efectuar apreciaciones genéricas sobre la posible urbanización de un terreno sin concretar cuál es la estructura primaria de los espacios e infraestructuras públicas previstas en él.

Ahora bien, nada impide que, en el momento de la Programación, del compromiso inversor, y en atención a las demandas sociales que se concreten al formularlo, se remodelen las originarias previsiones del Plan General, que deja de tener una posición jerárquicamente preeminente respecto al Parcial. Lo único que exige la Ley para admitir esa innovación, es que las nuevas iniciativas suscitadas se acompañen de un análisis de su impacto territorial expresado en el mismo lenguaje formal que utilizó el Plan General y adoptando el mismo enfoque que éste utilizó al plantear sus alternativas, la misma lógica propia del ordenado desarrollo general del territorio y la ciudad. Lo malo no es que se cambien las soluciones propuestas por el Plan General, sino que caigan en el olvido los problemas que motivaron en origen la formulación de aquellas soluciones. Del Plan General se pueden cambiar sus respuestas, siempre que se sepa responder a sus mismas preguntas, a los mismos interrogantes que sugiere la razón pública sobre el uso del territorio y la forma de la ciudad.

La filosofía de la Ley es, en resumen, de afirmación del planeamiento en cuanto decisión pública de racionalización del uso del territorio, de apuesta por un Plan rico en análisis y previsiones, así como de rechazo a toda clasificación o calificación del terreno que disponga la urbanización sin atreverse siquiera a proponer una estructura primaria del desarrollo preconizado. Pero también es una filosofía de apertura a la remodelación de las previsiones iniciales, que busca la integración ordenada de las demandas novedosas que la evolución social vaya propiciando, dentro de un paradigma unitario de formulación progresiva, ajeno por igual a la improvisación y al inmovilismo.

Todo lo anterior se complementa con un régimen transitorio cuidadoso, que respeta los derechos adquiridos al amparo de la legislación anterior y permite ejecutar los planes vigentes con arreglo a la nueva normativa, sin necesidad de incoar un expediente específico de adaptación a ella.

IV

Las novedades, antes expuestas, no podían trasladarse, sin importantes matices, desde la problemática de la urbanización a la de la edificación. Nuestra tradición legislativa jamás ha reconocido el derecho de urbanizar (a generar infraestructuras públicas) como algo inescindiblemente unido a la propiedad del suelo. La legislación estatal no le reconoce ese derecho al propietario del suelo urbanizable no programado y en el terreno sujeto a un sistema de actuación pública, nunca lo concibe como una facultad de hacer. Por tanto, las medidas de esta Ley respecto a la actividad urbanizadora, pese a ser innovadoras, son claramente compatibles con los principios básicos del régimen urbanístico de la propiedad contemplados en la legislación estatal y encajan fácilmente en el concepto de propiedad inmobiliaria propio de nuestra tradición histórica, incluso, en cierto modo, vienen a delimitar las líneas divisorias entre la acción pública y privada volviendo a los más puros orígenes de nuestra tradición jurídica secular.

Otra cosa es el derecho a edificar, que la tradición civilista atribuía al propietario y nuestra más reciente legislación urbanística estatal admite que puede ser directamente adquirido por el dueño, según los porcentajes y contenidos materiales definidos por la calificación urbanística, cumpliendo los deberes inherentes a ella. La presente Ley, en consonancia con la legislación estatal, permite que el dueño del solar (cuya urbanización ya es superflua por estar concluida conforme al Plan) adquiera directamente los porcentajes legales de aprovechamiento urbanístico y el derecho a edificarlo, cumpliendo los deberes urbanísticos de equidistribución y cesión para patrimonializar dichos aprovechamientos. Asimismo, esta Ley, en coherencia con la estatal, asocia la plena patrimonialización del aprovechamiento a la obligación de edificar el solar en plazos determinados.

Este régimen, más tradicional, no sólo es preconizado por la Ley para la edificación de solares, sino también para aquellas operaciones puntuales que conlleven la simultánea urbanización de una parcela urbana aislada. El nuevo régimen legal distingue por tanto, dos modos de ejecución del Plan.

Primero: la Actuación Aislada, tendente a edificar y, en su caso, urbanizar simultáneamente una sola parcela urbana concreta -por el propietario o por quien éste prefiera-.

Segundo: las Actuaciones Integradas dirigidas a producir simultáneamente infraestructuras para más de un solar (o para uno sólo de dimensiones excepcionales), en el seno de Unidades de Ejecución, con sujeción a un Programa del que es responsable un Urbanizador.

A partir de esta distinción, la Ley instituye un nuevo concepto legal de suelo urbano. Serán suelo urbano los terrenos que el Plan decida incorporar al proceso urbanístico permitiendo que éste se desenvuelva mediante Actuaciones Aisladas. Suelo urbanizable serán los que decida incorporar a dicho proceso en régimen de Actuaciones Integradas. Suelo urbano, igual que en la Ley estatal, sigue siendo aquel en el que la incidencia transformadora del Plan, respecto a la realidad existente, es menos intensa y, por tanto, menos intervencionista la acción pública ejecutora del Plan, así como más sencillos los mecanismos técnicos y jurídicos aplicables. Sin embargo el nuevo concepto legal de suelo urbano presenta tres diferencias respecto al anterior.

En primer lugar, la clasificación de suelo deja de tener sustantividad propia; será mero reflejo de la decisión del Plan de permitir las Actuaciones Aisladas antes definidas. En segundo lugar, la Ley huye del objetivismo unilateral de la legislación anterior. La procedencia de permitir las Actuaciones Aisladas no deriva de la mera existencia de servicios de urbanización, sino de la coincidencia entre estos servicios ya existentes y la previsión de ellos querida por el Plan. De modo que allí donde sea superfluo urbanizar o reestructurar la urbanización porque la proyectada por el Plan ya existe plenamente y no ha de ser reformada, el desarrollo urbanístico procede mediante Actuación Aislada, pues carecería de propósito práctico operar mediante Actuación Integrada. Por último, en la clasificación se dejarán sentir las políticas de gestión urbanística que el Plan preconice. Si bien la Ley exige estrictamente la necesidad de operar mediante Actuaciones Integradas siempre que el desarrollo de la actuación vaya a producir una pluralidad de solares, en las zonas límites de borde urbano donde, por inmediatez a las redes de urbanización existentes y conformes al Plan, cabría operar indistintamente mediante Actuaciones Integradas o Aisladas, el Plan tendrá un margen de apreciación para permitir las Actuaciones Aisladas o imponer las Integradas.

El suelo urbano también podrá ser objeto de Programación cuando ello redunde en el mejor desarrollo del planeamiento. En tanto no se actúe por Programas este suelo se podrá gestionar mediante transferencias de aprovechamiento, una inteligente técnica introducida por la reforma legal estatal de 1990, que permite individualizar la gestión urbanística por parcelas facilitando su rápida edificación y que esta Ley lleva a sus últimas consecuencias. Se permiten, incluso, las transferencias de aprovechamiento entre distintas clases de suelo, se sientan reglas transparentes para su liquidación económica y se flexibilizan y simplifican los criterios de delimitación de áreas de reparto y los métodos de cálculo del aprovechamiento tipo, garantizando, con sencillez y agilidad, la participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico para cumplir el mandato contenido en el artículo 47 de la Constitución. Asimismo la Ley establece reglas de aplicación subsidiaria directa que liberan de la necesidad de adaptar a ella los Planes vigentes y tiene muy presente que su aplicación no debe crear disfunciones perturbadoras de cada mercado inmobiliario local, por lo que permite que cada Municipio, a través de su Plan, arbitre políticas de gestión urbanística acordes con su situación específica.

La Ley diferencia entre deber y obligación de edificar. Siguiendo el mandato básico de la legislación estatal los propietarios deben edificar sus solares en plazos determinados so pena de expropiación. Ahora bien, en desarrollo de dicha legislación, la Ley establece que eso sólo sucede cuando el deber genérico de edificar se concreta en una obligación específica, que se le ha de poner de manifiesto al interesado en una orden expresa, la cual fijará el plazo último en el que el propietario debe edificar su solar. Asimismo, para evitar rigorismos innecesarios en el capítulo de las exigencias al propietario, si éste, por cualquier circunstancia, no está en condiciones de cumplir con su obligación de edificar, podrá evitar la expropiación de sus bienes con minusvaloración por incumplimiento, cuando antes de incurrir en él, solicite voluntariamente la inclusión de su terreno en el Registro previsto para la venta forzosa.

La venta forzosa se instrumenta mediante la simple aplicación del régimen de programación propio de las Actuaciones Integradas a la edificación del solar. Como quiera que esa modalidad de actuación puede derivar de solicitud voluntaria del propietario, no se excluye, en tal supuesto, la ulterior colaboración de éste con el Promotor del Programa para la edificación.

V

La Ley presta una atención especialísima a la tan olvidada problemática de la conservación de la edificación. Se modifica el vetusto concepto de ruina legal hasta ahora vigente que, a la sazón, no era sino una salida demolicionista, propiciada por puerta falsa, al propietario agobiado por las consabidas rigideces de la legislación de arrendamientos urbanos.

Se unifican los conceptos de ruina física y económica. Se hace depender ésta del valor de renovación, concepto mucho más objetivable y menos susceptible de controversia que el impreciso «valor actual», el cual, además de no ser rigurosamente mensurable, conceptualmente elevaba la posibilidad de declarar la ruina económica en proporción, no directa, sino exponencial, respecto al deterioro real del edificio, lo que carecía de justificación e ignoraba la vida útil agregada que la rehabilitación puede reportarle al inmueble. Se dispone asimismo la obligatoriedad de practicar inspecciones periódicas del estado de conservación para los edificios más antiguos o valiosos, para que el control del estado de la edificación no se límite a las situaciones límite. Por último, la declaración de la situación legal de ruina respecto a inmuebles catalogados no legitimará la demolición de los mismos, aunque coherentemente con la Ley del Estado, determinará que sea inexigible al dueño que desembolse el coste en la parte constitutiva de exceso sobre su deber normal de conservación. Para la rehabilitación de estos edificios, se hace jugar de nuevo el mecanismo de la Programación, dando cabida al tercer inversor que actúe como empresario rehabilitador, sin perjuicio de que el propietario cumplidor de sus deberes urbanísticos, pueda participar normalmente en la actuación y en sus beneficios de forma proporcionada.

VI

Recapitulando, cabe decir que estamos ante una Ley estrictamente urbanística, como pone de manifiesto su propio título. Su cometido se ve allanado por el esfuerzo que el legislador estatal realizó durante el bienio 1990-1992. Así el legislador autonómico puede excusar la definición de aspectos, siempre espinosos, relativos a los rasgos más aparentes del régimen urbanístico de la propiedad y que ya vienen resueltos por la Ley estatal y se asumen en sus propios términos, como las cesiones obligatorias y los porcentajes de cesión. Cuenta asimismo con un horizonte despejado de incógnitas en materia de valoraciones de suelo y con una nada despreciable ordenación del Registro de la Propiedad reorientada al servicio del urbanismo. Por tanto, en los albores del cambio de siglo, aún estamos a tiempo de cambiar el discurso legal del Urbanismo, abriéndolo a nuevas temáticas con perspectivas que lo liberen de la trasnochada herencia de décadas pasadas, reubicándolo en el contexto de nuestro derecho comparado y salvando lo que de positivo ha fertilizado en el campo de la tradición experimentada.

TITULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

CAPITULO I

La actividad urbanística y sus principios rectores

Artículo 1. La actividad urbanística.

1. La actividad urbanística regulada en la presente Ley es una función pública que tiene por objeto la ordenación, la transformación y el control de la utilización del suelo, incluidos su subsuelo y vuelo. Su desarrollo habilita el ejercicio de cuantas facultades sean precisas para la eficaz realización del interés colectivo en los siguientes aspectos:

A) El planeamiento urbanístico, que ordena y proyecta el destino de los terrenos, su utilización y las construcciones en ellos previstas, así como las acciones públicas o privadas precisas para que se cumplan sus previsiones, atendiendo a las necesidades de la población.

B) La formulación y el permanente desarrollo de una política reguladora del mercado inmobiliario, especialmente mediante la constitución de patrimonios públicos de suelo y la realización o el fomento de viviendas sociales, ya sea mediante operaciones de edificación o de rehabilitación o mediante la vinculación urbanística de los inmuebles a ese destino.

C) El cumplimiento de la función social del derecho de propiedad y de los demás derechos sobre bienes inmuebles, según su régimen urbanístico.

D) La definición, reserva y protección, así como la obtención, el acondicionamiento y la gestión del suelo dotacional público, entendiéndose como tal el que haya de servir de soporte a cualesquiera servicios públicos o usos colectivos, como infraestructuras y viarios, plazas y espacios libres, parques y jardines o centros públicos de toda finalidad.

E) La determinación de las condiciones en que ha de ejecutarse la urbanización y edificación, destino y conservación de los terrenos, edificios e instalaciones.

F) La intervención preventiva de los actos de transformación, utilización o conservación del suelo y de su vuelo y subsuelo.

G) La protección del patrimonio arquitectónico y del ambiente y el paisaje, urbano o rústico, conforme a la percepción y vivencia colectivas de los mismos.

H) La tutela de la legalidad urbanística y las sanciones por su incumplimiento.

I) La participación pública en las plusvalías generadas por la actividad urbanística y la entera gestión de su organización administrativa y de sus repercusiones económicas al servicio de los fines que le son propios.

2. (numeración nueva) Son fines propios de la actividad urbanística y principios rectores de su desarrollo los enunciados en los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución.

Artículo 2. Régimen de ejercicio de las potestades urbanísticas.

1. Para la mejor realización de los principios rectores de la actividad urbanística, corresponderá a la Administración de la Generalitat y a la Administración Local, dentro de sus respectivas competencias legales, definir, en cada momento, la política urbanística que se expresará en la elaboración y aprobación de los Planes y Programas, así como en su revisión o modificación.

2. La potestades urbanísticas y, en particular, la de planeamiento se ejercerán con el fin de asegurar un entorno ambiental, rural o urbano, adecuado al desarrollo de la persona, cuya calidad de vida y su derecho a disfrutar de una vivienda digna, así como de los espacios y construcciones constitutivos del patrimonio cultural colectivo, determinarán todas las decisiones públicas respecto a la utilización de los terrenos y las características de las construcciones.

3. La satisfacción de derechos e intereses patrimoniales legítimos se producirá de acuerdo con las leyes, sin interferir o supeditar el desarrollo normal de la actividad urbanística, ni desviar la potestad de planeamiento de los fines que le son propios, establecidos el número 2 anterior.

4. Es legítimo el tratamiento urbanístico diferenciado de terrenos susceptibles, en principio, de ordenación o actuación análoga, cuando aquél tenga por finalidad impedir una indebida o disfuncional concentración de usos o actividades o la abusiva reiteración de idénticas soluciones técnicas y, también, cuando venga determinado por cambios explícitos de orientación en las políticas de planificación y programación propias de la actividad urbanística.

5. La ley reconoce a las personas privadas la facultad de redactar y promover proyectos de Planes o Programas en los casos previstos en la misma. No obstante, excede de su derecho obtener una concreta clasificación, sectorización, calificación o programación o que éstas se establezcan por conveniencia particular.

Artículo 3. Normas de aplicación directa.

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

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

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

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

CAPITULO II

La competencia urbanística y sus formas de gestión

Artículo 4. Las competencias urbanísticas.

La Generalitat y los Municipios comparten la responsabilidad de la actividad urbanística, según determina esta Ley. Corresponden a los Municipios, además de las competencias urbanísticas que la ley les atribuya, las que no estén expresamente atribuidas a la Generalitat.

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

Artículo 5. Gestión de la actividad urbanística e intervención de los particulares.

1. La gestión de la actividad urbanística se desarrollará en cualquiera de las formas autorizadas por la legislación reguladora de la Administración actuante, salvo previsión específica de esta Ley. En todo caso, las facultades que supongan ejercicio de autoridad se ejercerán siempre en régimen de Derecho Público y de gestión directa.

2. Los propietarios y titulares de derechos sobre bienes inmuebles intervendrán en la gestión de la actividad urbanística conforme a lo previsto en esta Ley.

3. Los poderes públicos deben suscitar la participación de la iniciativa privada en el desarrollo urbanístico, respetando la libre concurrencia de los particulares que promuevan actuaciones con esa finalidad y fomentando, especialmente, la colaboración activa de la pequeña y mediana empresa en la gestión de la actividad urbanística.

Artículo 6. La ejecución del planeamiento y sus formas de actuación.

1. Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que, teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne la ordenación urbanística, estén además urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el Plan. 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 con este servicio la evacuación a acequias o fosas sépticas, salvo que el Plan autorice estas últimas en casos excepcionales y en condiciones adecuadas, para zonas de muy baja densidad de edificación.

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

2. La actividad urbanística de ejecución del planeamiento se realiza en uno de estos dos regímenes: Actuaciones Aisladas o Actuaciones Integradas.

3. Se considera Actuación Integrada la obra pública de urbanización conjunta de dos o más parcelas, realizada de una sola vez o por fases, conforme a una única programación.

El Plan preverá la ejecución de Actuaciones Integradas en aquellos terrenos que pretenda urbanizar y cuya conexión a las redes de servicio existentes:

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

B) Requiera ocupar un terreno de dimensiones iguales o mayores a las reguladas en el artículo 20 de la Ley del Suelo No Urbanizable, de la Generalitat, con el fin de transformarlo produciendo uno o varios solares; o

C) Se estime más oportuno ejecutar mediante Actuaciones Integradas para asegurar una mayor calidad y homogeneidad en las obras de urbanización.

4. Las parcelas sujetas a una Actuación Integrada serán solar cuando, además de contar con los servicios expresados en el número 1 anterior, estén ejecutadas las infraestructuras mínimas de integración y conexión de la Actuación con su entorno territorial, estipuladas al programar aquella.

5. Actuación Aislada es la que tiene por objeto una sola parcela y supone su edificación, así como, en su caso, la previa o simultánea urbanización precisa para convertirla en solar conectándola con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatas.

El Plan, siempre que respete las limitaciones impuestas por el número 3 anterior, podrá prever la ejecución de Actuaciones Aisladas para completar la urbanización de los terrenos que estime oportuno y preferible someter a este régimen, cuando ello sea posible sin menoscabo de la calidad y homogeneidad de las obras de infraestructura correspondientes. En particular, el Plan podrá prever que se complemente mediante Actuaciones Aisladas la urbanización parcialmente existente en manzanas o pequeñas unidades urbanas equivalentes donde, al menos, alguna de sus parcelas características ya sea solar.

6. El Plan también preverá su ejecución mediante Actuaciones Aisladas en los solares que no precisen de ninguna obra de urbanización por existir ya ésta de forma completa, salvo que su dotación de servicios urbanísticos sea contradictoria con el nuevo destino del suelo previsto por el planeamiento o insuficiente o inadecuada para servir a los nuevos aprovechamientos resultantes de su ordenación.

Los terrenos cuya condición de solar decaiga por obsolescencia o inadecuación de su urbanización, se sujetarán:

A) Al régimen de Actuaciones Integradas, cuando sea preceptivo o conveniente según las disposiciones anteriores.

B) Al régimen de Actuaciones Aisladas, si ello no se opone a lo dispuesto en el número 3 y, además, fuera más oportuno para ejecutar las obras de reforma interior, mejora o saneamiento correspondientes.

C) Al régimen general de las obras públicas o al de fuera de ordenación cuando, excepcionalmente, la nueva ordenación pretenda desvincular el terreno del proceso urbanizador existente y lo clasifique como suelo no urbanizable.

Artículo 7. Formas de gestión de las actuaciones.

1. La gestión de las Actuaciones Aisladas puede ser pública o privada. Los particulares están habilitados para llevarlas a cabo, salvo prohibición o contravención de la ordenación urbanística.

2. La ejecución de las Actuaciones Integradas es siempre pública, correspondiendo a la Administración decidir su gestión directa o indirecta. Se considera que una Actuación es de ejecución directa por la Administración, cuando la totalidad de las obras e inversiones que comporta son financiadas con fondos públicos y gestionadas por los órganos o empresas de la Administración. La gestión es indirecta cuando la Administración delega la condición de agente Urbanizador adjudicándola en favor de una iniciativa empresarial seleccionada en pública competencia.

3. Los Ayuntamientos podrán agruparse en entidades supramunicipales comarcales para la gestión de Actuaciones Aisladas o Integradas.

CAPITULO III

La clasificación urbanística del territorio

Artículo 8. Clases de suelo.

1. La clasificación urbanística del suelo la constituye y confiere el Plan y sólo éste podrá establecerla, mantenerla o modificarla.

2. El Plan clasifica el suelo en alguna de las siguientes clases: urbano, urbanizable y no urbanizable.

3. El suelo no urbanizable se clasificará respetando lo dispuesto en la Ley del Suelo No Urbanizable, 4/1992, de la Generalitat.

4. El Plan clasificará como suelo urbano y urbanizable los terrenos que, por convenir a su modelo territorial, se pretendan mantener o incorporar dentro del proceso de urbanización, con arreglo a lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 9. Clasificación del suelo urbano y urbanizable. Finalidad y criterios de distinción entre ambos.

1. La clasificación de los terrenos como suelo urbanizable tiene por objeto someterlos al régimen de ejecución de Actuaciones Integradas. Los terrenos en que éstas estén previstas por el planeamiento tendrán la consideración de suelo urbanizable.

2. La clasificación de los terrenos como suelo urbano tiene por objeto posibilitar su desarrollo urbanístico preferentemente mediante Actuaciones Aisladas. Los terrenos en que éstas sean previstas por el Plan se entenderán clasificados como suelo urbano.

No obstante, a los solos efectos de la valoración de inmuebles y derechos, los solares que decaigan de esta condición se tasarán como suelo urbano, aunque sean clasificados de otro modo, cuando su propietario acredite haber consolidado dicha condición de solar, lícita y efectivamente, en regular desarrollo de la ordenación urbanística anterior. Dicha acreditación se presumirá, salvo prueba en contrario, cuando sea público y notorio que el terreno tuvo históricamente la condición de solar -definida en el artículo 6- de forma manifiesta.

«Artículo 10. Clasificación y programación del suelo urbanizable

1. La clasificación como suelo urbanizable supone la aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos. El programa para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada es el instrumento urbanístico básico para la transformación del suelo, que ultima la delimitación del ámbito de la actuación, ratificando el establecido por el planeamiento o modificándolo, y establece las condiciones definitivas para su desarrollo.

El desarrollo del suelo urbanizable comporta necesariamente la ejecución de la totalidad de las infraestructuras de servicios, internas y externas, que precise y genere la actuación para no menguar los niveles de servicios existentes o deseables, a cargo de la correspondiente actuación. En especial, deberá garantizar el cumplimiento de los objetivos imprescindibles y complementarios de los programas definidos en el artículo 30 de esta Ley. Hasta que se apruebe definitivamente el programa para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada, en esta clase de suelo regirán las siguientes limitaciones, sin perjuicio de las demás que resulten aplicables en virtud de otras leyes:

1ª Deberán respetarse las determinaciones sobre usos que establezca el planeamiento general municipal.

2ª Sólo podrán realizarse aquellas construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas, cinegéticas o similares, que guarden relación directa con la naturaleza y destino de la finca, y se ajusten a los planes o normas establecidos por la Conselleria competente en materia de agricultura y en tal sentido haya ésta emitido informe, así como las correspondientes a obras y servicios públicos.

3ª Los tipos de estas construcciones habrán de ser adecuados a su emplazamiento y condición aislada, conforme a las normas que el planeamiento general establezca, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

4ª Excepcionalmente, se podrán autorizar con carácter provisional las obras de reparación o reforma -sin ampliación- previstas en esta clase de suelo. Las ampliaciones de industrias legalmente implantadas y en funcionamiento se podrán autorizar en los términos previstos en el régimen transitorio previsto a tales efectos en la Ley del Suelo No Urbanizable..

5ª En las transmisiones de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de dicha Ley o de las determinaciones que sobre parcela mínima contenga el planeamiento general municipal si exige una superficie mayor y, en su defecto y en cualquier supuesto, la que disponga la legislación agraria. 2. Lo dispuesto en este artículo es también aplicable al suelo apto para urbanizar de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal vigentes».

➤ *Artículo 10, modificado por la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 4/2004, de 2 de julio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.*

Artículo 11. Incidencia de la actividad urbanística en el suelo no urbanizable.

Los Planes podrán prever y ordenar reservas de suelo dotacional en suelo no urbanizable cuando sea conveniente para el mejor servicio público, pero la ejecución de infraestructuras de finalidad urbanizadora, en esta clase de suelo, quedará restringida a los casos previstos por la Ley del Suelo no Urbanizable de la Generalitat y sujeta a los requisitos que en ella se establezcan.

TITULO I

La ordenación urbanística del territorio

CAPITULO I

Instrumentos y disposiciones de la ordenación urbanística

Artículo 12. Instrumentos de ordenación.

Los actos de uso o transformación del suelo se realizarán en los términos previstos por esta Ley, los Reglamentos generales que la desarrollen, las demás disposiciones dictadas en su ejecución y, en el marco de las anteriores normas, por los siguientes Instrumentos:

A) Planes de Acción Territorial de finalidad urbanística, que establecen criterios de coordinación para la redacción de los diversos Planes municipales, conforme a la Ley 6/1989, de la Generalitat, de 7 de julio.

B) Planes Generales, que definen la estrategia de utilización del territorio y su ordenación urbanística estructural para términos municipales completos, y las desarrollan detalladamente en suelo urbano y en el urbanizable de ejecución más inmediata.

C) Planes Parciales, que, desarrollando el Plan General, ordenan pormenorizadamente sectores concretos del suelo urbanizable.

D) Planes de Reforma Interior, que, en áreas consolidadas, complementan la ordenación pormenorizada de los Planes Generales para acometer operaciones de renovación urbana a fin de moderar densidades, reequipar barrios enteros o modernizar su destino urbanístico, preservando el patrimonio arquitectónico de interés.

E) Planes Especiales, que -en desarrollo, complemento o, incluso, modificación del planeamiento general y parcial- cumplen cualquiera de los siguientes cometidos: crear o ampliar reservas de suelo dotacional; definir y proteger las infraestructuras o vías de comunicación, el paisaje o el medio natural; adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles de interés cultural o arquitectónico; concretar el funcionamiento de las redes de infraestructuras; y vincular áreas o parcelas, urbanas o urbanizables, a la construcción o rehabilitación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública cuando el Plan General se hubiera limitado a prever su destino residencial.

F) Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos, que identifican y determinan el régimen de preservación o respeto para las construcciones, conjuntos, jardines u otro tipo de espacios, cuya alteración se someta a requisitos restrictivos, acordes con la especial valoración colectiva que merezcan dichos bienes. Los Catálogos se podrán aprobar como Planes independientes o como simples documentos de los Planes antes referidos.

G) Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas, que regulan el proceso de ejecución de éstas, fijando sus plazos, especificando su alcance y modalidad, designando el Urbanizador y concretando sus compromisos.

H) Estudios de Detalle, que completan o adaptan determinaciones establecidas en los Planes Generales y Parciales.

Artículo 13. Reglamento Técnico de Planeamiento e Instrucciones de planeamiento.

1. Por Decreto del Gobierno Valenciano se determinarán requisitos mínimos de calidad, sustanciales y formales, a satisfacer por los Planes, pudiéndose precisar y aumentar los estándares mínimos de suelo para dotaciones públicas exigidos por esta Ley.

2. El Conseller competente en Urbanismo, previo Dictamen del Consejo Superior de Urbanismo, puede dictar instrucciones que orienten sobre objetivos y prioridades de los Planes e ilustren los problemas más comunes que en ellos convenga resolver. Estas Instrucciones se publicarán, en extracto y para conocimiento general, en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana». Serán vinculantes para los órganos urbanísticos dependientes de la Administración Autónoma.

Artículo 14. Reglamento orientativo de las distintas zonas de ordenación urbanística.

A fin de fomentar la homogeneidad y el mejor conocimiento público de las normas urbanísticas de los distintos Planes municipales, mediante reglamento aprobado por Orden del Conseller competente en esta materia, se deberán formar y actualizar periódicamente modelos de regulación para cada una de las diversas zonas de ordenación urbanística más usuales en las previsiones de aquellos Planes. Estos podrán establecer el régimen urbanístico de las zonas que delimiten mediante remisión a ese reglamento general, aunque, alternativamente, también podrán contener su propia regulación cuando razones específicas de carácter local así lo aconsejen.

Para cada zona de ordenación urbanística se regularán los parámetros tipológicos básicos de sus construcciones en función de la utilización característica propia de su destino.

Artículo 15. Ordenanzas municipales.

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

CAPITULO II

Planes urbanísticos

SECCION 1.ª PLANES DE ACCION TERRITORIAL DE FINALIDAD URBANISTICA

Artículo 16. Planes de Acción Territorial de finalidad urbanística.

1. Los Planes de Acción Territorial de finalidad urbanística son instrumentos de ordenación supramunicipal para toda la Comunidad o parte de su territorio. Se podrá ordenar un mismo ámbito territorial, en sus diversos aspectos, por varios de estos Planes de contenidos complementarios.

2. Estos Planes, para el bienestar comunitario o las previsiones públicas, con proyección territorial, deberán cumplir todas o alguna de las siguientes funciones:

A) Establecer criterios generales para su desarrollo por el planeamiento municipal.

B) Coordinar las directrices sectoriales de las diferentes administraciones públicas para que sean compatibles desde el punto de vista territorial.

C) Formalizar las previsiones territoriales precisas para acciones y proyectos a realizar de forma concertada entre distintas Administraciones públicas, estableciendo, incluso, reservas de suelo dotacional.

D) Orientar la ulterior regulación, propia de los Planes Generales, del suelo no urbanizable, así como las actividades futuras que en éste pudieran declararse de Interés Comunitario.

3. En cumplimiento de su función, los Planes de Acción Territorial pueden clasificar directamente terrenos como suelo no urbanizable, común o de especial protección, aunque no lo fueran al tiempo de su aprobación, siempre que respeten los niveles de protección mínimos fijados por el planeamiento municipal. En todo caso, distinguirán con precisión, en su contenido dispositivo, las determinaciones de aplicación directa de las directrices, orientativas o vinculantes, para la redacción de Planes Generales o Especiales.

4. Los municipios podrán agruparse para elaborar un Plan de ámbito comarcal. Estos planes podrán cumplir todas o algunas de las funciones previstas en el número 2 apartados A, B, C y D de este mismo artículo.

SECCION 2.ª PLANES GENERALES

Artículo 17. Plan General.

1. Los Planes Generales establecerán, para todo el territorio municipal, su ordenación urbanística estructural, estableciendo, al efecto, las siguientes determinaciones:

A) Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.

B) Clasificación del suelo.

C) División del territorio en zonas de ordenación urbanística, determinando para cada una de ellas la normativa que, conforme al artículo 14, sea de aplicación.

D) Ordenación del suelo no urbanizable.

E) Delimitación de sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior.

F) Tratamiento, conforme a su legislación reguladora, para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal.

G) Establecimiento de áreas de reparto y determinación de los aprovechamientos tipo correspondientes.

H) Expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, indicando como mínimo, las posibles tipologías y las densidades máximas y, para los Planes Parciales y Estudios de Detalle, el coeficiente de máxima edificabilidad.

I) Ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso.

J) Delimitación de una red primaria o estructural de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

2. La red primaria o estructural de dotaciones públicas comprenderá las reservas precisas para todas las siguientes:

A) Parques públicos en proporción no inferior a media hectárea por cada millar de habitantes. No obstante, cuando la población municipal no rebase los 5.000 habitantes, se podrá minorar esta exigencia, en lo que resulte superflua para atender las necesidades sociales.

B) Equipamientos y redes de transporte, comunicaciones y servicios de titularidad o de carácter supramunicipal, con esquema indicativo de su funcionamiento.

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

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

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

3. Todo Plan General debe delimitar, como zona diferenciada a efectos del anterior número 1.C), uno o varios núcleos históricos tradicionales, donde la ordenación urbanística no permita la sustitución indiscriminada de edificios y exija que su conservación, implantación, reforma o renovación armonicen con la tipología histórica. Asimismo, en consonancia con las políticas de conservación del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural, definidas por los órganos competentes, catalogará los bienes inmuebles y adoptará las medidas protectoras que, conforme a aquéllas, resulten de interés.

4. Los Planes Generales determinarán la secuencia lógica de su desarrollo territorial mediante el establecimiento pormenorizado de las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible la incorporación de cada tramo de urbanización al contexto global del territorio, definiendo así un orden básico de prioridades para la ejecución de las Actuaciones Integradas previstas y regulando las condiciones que éstas han de satisfacer para que sea posible su programación.

5. El Plan General preverá la expansión urbana del municipio para 10 años aproximadamente, y también la reserva de suelo y dotaciones para la implantación de infraestructuras públicas previsibles a más largo plazo.

6. Cada Plan General ha de justificar su adecuación a los Planes de Acción Territorial que le afecten y al planeamiento de los municipios colindantes. Asimismo, además de la ordenación de un término municipal completo, debe establecer o reflejar la ordenación de los terrenos más próximos que lo circunden hasta una franja limítrofe de la anchura imprescindible, en cada punto, para garantizar la homogeneidad o coordinación del planeamiento en la frontera común de ambos términos.

Artículo 18. Otras determinaciones del Plan General; ordenación pormenorizada.

1. Además de las determinaciones del artículo anterior, los Planes Generales ordenarán pormenorizadamente -con la misma precisión exigible de un Plan Parcial- los terrenos cuyo desarrollo urbanístico se estime prioritario.

2. En todo caso establecerán dicha ordenación para el suelo urbano, legitimando en él la actuación directa sin Planes complementarios, sin perjuicio de la posibilidad de delimitar sectores de ordenación diferida a un Plan de Reforma Interior para áreas cuya consolidación urbana se pretenda reestructurar con las finalidades expresadas en el artículo 12.D).

3. El Plan General ordenará pormenorizadamente los terrenos que clasifique como suelo urbanizable inmediatos al urbano y, al menos, los precisos para que queden atendidas las demandas previsibles del mercado inmobiliario a corto y medio plazo, facilitando con dicha ordenación la pronta programación de los terrenos y excusando la ulterior exigencia de Planes Parciales.

4. Cuanto mayor sea el crecimiento urbanístico previsto para el Municipio o más ambicioso resulte el mismo respecto a la capacidad de gestión actual de éste, mayor será el grado de concreción exigible respecto a las determinaciones de este artículo y del número 2 del anterior.

Artículo 19. Límites al ejercicio de la potestad de planeamiento a través de los Planes Generales.

El planeamiento general:

A) Cuando en un barrio o núcleo de población ya existan más de 75 viviendas o de 10.000 metros cuadrados de edificación residencial por hectárea de terreno, nunca aumentará la edificabilidad media o la densidad global respecto a las previsiones del planeamiento anterior y procurará que disminuya o, a lo sumo, se mantenga, en su intensidad, la tendencia histórica de consolidación experimentada durante el último medio siglo.

B) En zonas consolidadas, el volumen atribuido a las parcelas no superará el característico de la edificación que, dentro de ordenación, exista en su entorno y se abstendrá de aumentarlo, respecto a la ordenación anterior, cuando ello redunde en detrimento del mejor cumplimiento de los estándares legales de dotaciones públicas.

C) Para las zonas turísticas promoverá la ocupación de baja y media densidad dentro de los parámetros máximos que reglamentariamente se determinen.

Artículo 20. Criterios de sectorización.

1. Sector es el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial o de un Plan de Reforma Interior. Cada uno de estos Planes abarcará uno o varios sectores completos.

2. La sectorización se debe efectuar atendiendo al modo más idóneo de estructurar la utilización urbanística del territorio. El perímetro de los sectores se configurará con ejes viarios y alineaciones propias de la red primaria o estructural de dotaciones, o excepcionalmente, con los límites del suelo no urbanizable. A su vez, el trazado de dichas alineaciones y límites respetará las siguientes reglas:

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

B) Dicho trazado nunca se determinará con el exclusivo propósito de ajustarlo a límites de término municipal o a lindes de propiedad. Cuando la más idónea conformación de la ordenación urbanística aconseje un trazado coincidente con esos límites, el Plan deberá acreditar que esa coincidencia obedece a fines concretos y acordes con la potestad pública de planeamiento regulada en el artículo 2, no a la mera conveniencia de ajustar sus determinaciones a condiciones prediales o administrativas preexistentes y ajenas al bienestar futuro de la población.

SECCION 3.ª PLANES PARCIALES Y DE REFORMA INTERIOR

Artículo 21. Determinaciones del Plan Parcial.

1. En los sectores de suelo urbanizable que el Plan General sólo hubiera ordenado con las determinaciones del artículo 17, los Planes Parciales las complementarán detallando las alineaciones, las rasantes y las reservas dotacionales suplementarias de la red estructural o primaria. Asimismo, deberán fijar, gráfica o normativamente, el parcelario, así como los destinos urbanísticos y las edificabilidades previstas para los terrenos y construcciones.

2. También pueden formularse Planes Parciales a fin de mejorar la ordenación pormenorizada establecida en los Planes Generales para el suelo urbanizable, buscando soluciones que mejoren la calidad ambiental de los futuros espacios urbanos de uso colectivo o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas. En este caso, los Planes Parciales deberán fundar sus determinaciones en las directrices del planeamiento general para su desarrollo por el parcial.

Artículo 22. Estándares mínimos de cumplimiento preceptivo por el planeamiento parcial.

1. La ordenación establecida por los Planes Parciales ha de cumplir las exigencias mínimas de calidad urbanística que se determinan reglamentariamente y, en especial, las siguientes:

A) La edificabilidad residencial no superará la prevista en el artículo 19 respecto a la superficie del Plan Parcial, cuya densidad no contravendrá lo dispuesto en dicho precepto.

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

C) Deben destinarse a zonas verdes públicas, al menos, 15 metros cuadrados de los 35 exigidos en el apartado B) anterior y, en todo caso, más del 10 por 100 de la superficie total del sector cualquiera que sea el uso propio de sus edificios.

D) Por cada vivienda, apartamento, chalet, estudio o unidad de edificación reglamentariamente determinada debe preverse más de una plaza de aparcamiento fuera de la superficie estrictamente viaria.

No se computarán, para verificar el cumplimiento de las exigencias antes expresadas, las reservas dotacionales de la red estructural establecidas conforme al artículo 17.2, salvo que éstas ofrezcan condiciones privilegiadas de uso cotidiano y disfrute permanente para la población del sector, en cuyo caso se computarán, en los casos y en la proporción que reglamentariamente se establezca.

2. Los Planes Generales también deben observar las exigencias del número anterior en el suelo urbanizable que ordenen pormenorizadamente.

No obstante, en las zonas de borde inmediatas al suelo urbano, podrá eximirse, parcial y justificadamente, del cumplimiento de aquellas exigencias del número 1 que, por incompatibles con la consolidación, resulten impracticables. Esta exención se acordará sólo en lo estrictamente preciso para ultimar la trama urbana en coherencia formal y funcional con sus condiciones históricas.

La misma regla será de aplicación para los planes parciales que modifiquen la ordenación del Plan General en sus determinaciones reguladas por el artículo 18.

3. Mediante resolución motivada del Conseller competente en materia de Urbanismo, dictada previo informe favorable del Consejo Superior de Urbanismo y dentro de las limitaciones que reglamentariamente se determinen, podrán minorarse las exigencias del número 1 anterior para supuestos concretos en los que concurra una de las siguientes circunstancias:

A) Que se trate de sectores autónomos cuyo destino sea el de edificios turísticos o de ocupación estacional o recreativa de tipología residencial aislada y con muy baja densidad y volumetría o el de complejos industriales aislados, siempre que queden provistos de servicios privados especialmente importantes o de privilegiadas condiciones ambientales.

B) Que la mayor superficie de la red viaria, unida a su mejor trazado o localización, compensen, con evidentes ventajas para el interés público, pequeñas disminuciones -nunca superiores a un 10 por 100- respecto a la superficie mínima que, con carácter general, se exige para las restantes dotaciones públicas.

C) Que concurren causas excepcionales de interés público que justifiquen autorizar una densidad o edificabilidad que superen las máximas ordinarias, aunque nunca más de un 20 por 100, sin perjuicio del íntegro cumplimiento de las exigencias de los apartados B), C) y D) del número 1 anterior.

Artículo 23. Planes de Reforma Interior.

1. Los Planes de Reforma Interior tienen por objeto operaciones encaminadas a los fines enunciados en el artículo 12.D), debiendo desarrollar, para ello, la ordenación de los Planes Generales en las áreas que éstos específicamente determinen. También se puede acometer operaciones de reforma interior, con los fines mencionados, formulando Planes de este tipo que aporten mejoras a la ordenación pormenorizada por el Plan General para el suelo urbano.

Las determinaciones de los Planes de Reforma Interior se adecuarán a los estándares establecidos por el artículo anterior, aunque con el margen de tolerancia expresado en el párrafo segundo de su número 2.

2. El Plan de Reforma Interior diferenciará los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de Actuaciones Aisladas de los que someta al régimen de Actuaciones Integradas. Sin perjuicio de lo dispuesto en el último párrafo del artículo 9.2, los inmuebles que el Plan General incluya en sectores a desarrollar mediante Plan de Reforma Interior, mientras éste o aquél no dispongan otra cosa, estarán sujetos al régimen urbanístico regulado en el artículo 10.

SECCION 4.^a PLANES ESPECIALES. CATALOGOS DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

Artículo 24. Planes Especiales.

Como complemento, desarrollo o mejora del planeamiento general podrán formularse Planes Especiales cuyo objeto sea satisfacer los fines públicos taxativamente previstos en el artículo 12.E) y F). Se formalizan mediante los documentos más adecuados a su objeto específico, debiendo redactarse con igual o mayor detalle que el planeamiento que complementen o modifiquen.

Artículo 25. Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos.

1. Los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos formalizarán las políticas públicas de conservación, rehabilitación o protección de los bienes inmuebles o de los espacios de interés. A tal fin seleccionarán los que se consideren de interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnológico, arquitectónico o botánico y los que integren un ambiente característico o tradicional, así como los que se pretendan conservar por su representatividad del acervo cultural común o por razones paisajísticas.

2. La Generalitat ha de mantener un Registro actualizado de todos los inmuebles catalogados, con información suficiente de su situación física y jurídica y expresión de las medidas y del grado de protección a que estén sujetos según las categorías que reglamentariamente se establezcan.

El reglamento de este Registro dispensará un tratamiento específico y acorde con la legislación de patrimonio cultural o de medio ambiente a aquellos bienes, entre todos los catalogados, que estén sujetos, además, a medidas dictadas al amparo de la misma.

SECCION 5.ª ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 26. Estudios de Detalle.

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

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

A) El señalamiento de alineaciones y rasantes.

B) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

3. Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas específicas que para su redacción ha de prever el Plan que reclame elaborarlos. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por dicho Plan.

SECCION 6.ª DOCUMENTACION DE LOS PLANES ANTERIORMENTE ENUNCIADOS

Artículo 27. Documentación de los Planes.

1. Reglamentariamente se determinará la documentación que han de contener los Planes respetando las siguientes reglas:

A) La documentación diferenciará una Memoria, informativa y justificativa, de los documentos -gráficos o literarios- con eficacia normativa.

B) La Memoria incluirá, como mínimo, la información y justificación demográfica y sociológica de las determinaciones.

Los Planes Generales que afecten a grandes poblaciones, según reglamentariamente se definan, deberán analizar, en su memoria, el tráfico, la movilidad y el transporte, así como evaluar críticamente las posibles implicaciones económicas y financieras del Plan.

El estudio de impacto ambiental, exigible para los Planes Generales y de Acción Territorial, vendrá desarrollado como parte específica de su Memoria.

C) La documentación justificativa e informativa de cada Plan General podrá ser diferente en atención a las problemáticas específicas del Municipio, a su grado de complejidad y a sus peculiaridades.

D) Los planos del Plan General referidos a los terrenos objeto de ordenación pormenorizada deberán tener mayor detalle y escala. Se incluirá, en todo caso, un plano específico de la red estructural o primaria de dotaciones. Las determinaciones normativas del Plan General diferenciarán las correspondientes al artículo 17 y al 18, debiéndose expresar estas últimas en la forma exigible para los Planes Parciales.

E) La documentación de los Planes Parciales y de los Planes de Reforma Interior será análoga y su parte justificativa incluirá, cuanto menos, Planos de información expresivos de todos los factores, físicos o jurídicos, que condicionen o afecten la ordenación establecida y expresión gráfica suficiente de su resultado final, describiendo los espacios públicos que integren la estructura urbana prevista, con justificación expresa de la aptitud de servicio de las reservas de suelo dotacional diseñadas.

F) Los Planes contendrán gráficos prospectivos que orienten sobre los posibles resultados de su ordenación, tanto si regulan el volumen de la edificación (exterior o subterráneo) mediante planos como por medio de textos normativos.

G) Los Estudios de Detalle contendrán un análisis gráfico de los volúmenes ordenados comprensivo de su ámbito mínimo y su entorno.

2. La Generalitat debe normalizar la elaboración de la cartografía de utilidad urbanística, a fin de posibilitar que la reproducción en soporte electrónico de los documentos de planeamiento esté debidamente coordinada en el ámbito de toda la Comunidad Valenciana.

Artículo 28. Documentación adicional para Planes Parciales o de Reforma Interior de mejora.

1. Cuando los Planes Parciales o de Reforma Interior impliquen modificación parcial de la ordenación prevista en los correspondientes Planes Generales, deberán contener la siguiente documentación adicional:

A) Justificación detallada de la reforma pretendida, en relación no sólo con el terreno directamente afectado, sino con el conjunto del Sector y su entorno inmediato, con especial referencia a la red primaria o estructural de dotaciones.

B) Planos de ordenación pormenorizada conjunta del Sector y de sus inmediaciones, que demuestren gráficamente la mejora de la ordenación contemplada en su contexto espacial más amplio.

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

D) Si el Plan o su modificación reclasifica suelo no urbanizable, debe contener estudio de impacto ambiental.

2. Las modificaciones parciales de cualquier Plan que afecten a la clasificación del suelo o al destino público de éste, deben comprender la documentación prevista en el número 1. Si afectan a la ordenación del volumen edificable deberán incorporar, para la entera manzana afectada y su entorno visual, las perspectivas y los planos de ordenación propios de un Estudio de Detalle.

Cualquier instrumento de planeamiento que modifique parcialmente las determinaciones de otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.

SECCION 7.ª PROGRAMAS PARA EL DESARROLLO DE ACTUACIONES INTEGRADAS

Artículo 29. Los Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas. Objeto y determinaciones.

1. Función.

La urbanización y la, posterior o simultánea, edificación del suelo urbanizable, requiere la previa concurrencia de estos dos requisitos:

A) La aprobación de una ordenación pormenorizada que puede estar directamente determinada en el Plan General -conforme al artículo 18- o establecerse mediante Planes Parciales o de Reforma Interior que desarrollen aquél, y

B) La programación para ejecutar esa ordenación pormenorizada, mediante la aprobación definitiva del correspondiente Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas, necesario para legitimar la urbanización.

Los Programas planifican la realización de las Actuaciones Integradas.

La aprobación del Programa puede ser simultánea o posterior a la de la ordenación pormenorizada. Excepcionalmente, también puede ser anterior cuando el programa se desarrolle en fases correspondientes a varios sectores y junto a él se apruebe el Plan Parcial de la primera fase.

2. Objeto.

Los Programas tienen por objeto: identificar el ámbito de una Actuación Integrada con expresión de las obras que se han de acometer; programar los plazos para su ejecución; establecer las bases técnicas y económicas para gestionar la Actuación; regular los compromisos y obligaciones que asume el Urbanizador designado al aprobar el Programa, definiendo, conforme a esta Ley, sus relaciones con la Administración y con los propietarios afectados; y fijar las garantías de cumplimiento y las sanciones por incumplimiento de dichas obligaciones

3. Ambito.

El Programa abarcará una o varias Unidades de Ejecución completas.

4. Obras y costes.

El Programa describirá las obras de urbanización a realizar y, en su caso, las de edificación, relacionándolas con los compromisos del Urbanizador y expresará, al menos:

A) La definición o esquema de la estructura de la urbanización, con diagramas descriptivos de aquellos elementos más significativos o relevantes para determinar su coste total.

B) Una memoria de calidades relativa, como mínimo, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar.

C) Los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, modo de obtención y financiación.

D) Las características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, cubicándola con el potencial aproximado de efluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del Programa o bien en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste, en relación con su depuración e impacto ambiental.

E) La capacidad portante de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización.

5. Plazos.

Los Programas preverán el inicio de su ejecución material dentro de su primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de un lustro desde su inicio. Por causas excepcionales y previo informe favorable del Consejo Superior de Urbanismo pueden aprobarse Programas con plazos más amplios o prórrogas a éstos. El Programa especificará el calendario de su desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la Actuación.

6. El urbanizador.

Es el agente público responsable de ejecutar la Actuación. En ejercicio directo de sus competencias, esa responsabilidad puede ser asumida por la propia Administración o, mediante gestión indirecta, adjudicarse a un particular -sea o no propietario del terreno-, seleccionado como Urbanizador en pública competencia al aprobar el Programa y según convenio estipulado en éste. El Programa ha de fijar la forma de gestión -directa o indirecta- de la Actuación Integrada.

Los Municipios podrán agruparse para dirigir o desarrollar Actuaciones Integradas en el ámbito comarcal.

7. Responsabilidad del urbanizador.

El coste de las inversiones, instalaciones, obras y compensaciones necesarias para ejecutar el Programa, será garantizado en forma y proporción suficientes y financiado por el Urbanizador responsable de la Actuación, quien podrá repercutirlo en la propiedad de los solares resultantes. Si el Proyecto de Urbanización no es aprobado simultáneamente junto al Programa, le corresponde al Urbanizador redactarlo. El Programa precisará y regulará los compromisos, sustantivos y temporales, que asume expresamente el Urbanizador con su aprobación. La Administración puede comprometer, al aprobarse un Programa, el gasto público necesario para financiar determinadas infraestructuras de apoyo a la Actuación que considere de interés general prioritario.

8. Garantías.

Todo Programa ha de asegurar el cumplimiento de sus previsiones ya sea mediante créditos comprometido con cargo al presupuesto de una Administración, o bien con garantía -financiera o real- prestada y mantenida por el adjudicatario seleccionado como Urbanizador, por el importe mínimo que reglamentariamente se determine y que nunca excusará la prestación de aval o fianza por valor mínimo del 7 por 100 del coste de urbanización previsto.

9. Relaciones con los propietarios.

El Programa regulará las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios afectados desarrollando las siguientes bases:

A) El Urbanizador de una Actuación Integrada debe soportar los costes de la urbanización en la medida en que le sean compensados retribuyéndole en terrenos edificables. Los costes no compensados así, le serán resarcidos en metálico por los propietarios de terrenos edificables resultantes de la Actuación.

B) Los propietarios afectados por una Actuación Integrada pueden cooperar con ella aportando su primitivo terreno sin urbanizar y recibiendo, a cambio, parcelas edificables urbanizadas. Dicha cooperación admite dos modalidades, a saber que el propietario:

1.º) Contribuya proporcionadamente a las cargas de la urbanización cediendo terrenos. En este caso le corresponde recibir, libre de cargas, menor solar que en el regulado en el ordinal siguiente, constituyendo la diferencia la retribución del Urbanizador.

2.º) Abone -en metálico y como retribución en favor del Urbanizador- su cuota parte de las cargas de la urbanización, garantizando esta deuda.

C) Los propietarios que expresamente declinen cooperar, por entender inconveniente o imprudente el desarrollo urbanístico de sus terrenos, pueden renunciar a ello si piden -mediante solicitud presentada en documento público antes del acuerdo aprobatorio del Programa- la expropiación y pago según su valor inicial o el que corresponda conforme a la legislación estatal a la condición de suelo urbanizable no programado. Dicho acuerdo aprobatorio determinará la incoación del expediente de determinación del justiprecio para la finca correspondiente.

10. Relaciones entre el adjudicatario particular y la Administración.

La Administración ejercerá sus potestades públicas (como la expropiación o la reparcelación forzosa) cuando resulte necesario para desarrollar la Actuación. El Urbanizador puede proponerlo, redactando los proyectos técnicos y financiando los gastos que ello conlleve.

El incumplimiento del plazo de ejecución de un Programa determinará, salvo prórroga justificada en causa de interés público, la caducidad de la adjudicación. El adjudicatario que incumpla sus compromisos puede ser objeto de las penas contractuales previstas en el propio Programa y ser, en casos graves, privado de su condición de Urbanizador.

Los adjudicatarios de Programas tendrán derecho a que se les compense, en los términos previstos por la legislación general de contratación administrativa, por su revocación anticipada o cuando el inadecuado ejercicio de sus potestades públicas por la Administración actuante impida el normal desarrollo de la Actuación.

Las decisiones públicas que alteren el desarrollo de una Actuación Integrada variando las previsiones del Programa comportarán las compensaciones económicas que procedan para restaurar el equilibrio económico de la Actuación en favor de la Administración o del adjudicatario. Cuando estas alteraciones, por su importancia, afecten en más de un 20 por 100 el coste de los compromisos y las obligaciones asumidos por el adjudicatario, se resolverá la adjudicación, salvo que, por el estado de desarrollo de la Actuación, ello lesione los intereses públicos o que, para la mejor satisfacción de éstos, se alcance acuerdo entre las partes afectadas que permita proseguir la Actuación.

11. Cesión de la adjudicación.

El Urbanizador puede ceder -en escritura pública- su condición en favor de tercero que se subrogue en todas sus obligaciones ante la Administración actuante. Esta ha de aprobar la cesión y, si menoscaba el interés general o supone defraudación de la pública competencia en la adjudicación, la denegará o acordará la gestión directa. La cesión parcial, para tramo o porción minoritaria de la Actuación, requiere que entre cedente y adquirente asuman, solidaria o mancomunadamente, una programación debidamente coordinada y un conjunto de compromisos que satisfagan las exigencias de la programación originaria. Para que el Urbanizador particular pueda contratar prestaciones accesorias de su gestión con tercero, sin transmitirle sus responsabilidades ante la Administración actuante, bastará que dé cuenta de ello a ésta.

12. Otros contenidos.

El Programa puede prever, excepcionalmente, la elaboración de Planes complementarios, compromisos de edificación o rehabilitación y de afección de inmuebles a fines sociales o limitaciones económicas determinadas y otras prestaciones en beneficio de los patrimonios públicos de suelo o de la ejecución de obras públicas.

13. Otras incidencias.

Las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa se regirán por las normas rectoras de la contratación administrativa en lo que éstas no contradigan lo dispuesto por esta Ley ni sean incompatibles con los principios de la misma en los términos que reglamentariamente sean desarrollados.

La resolución de la adjudicación se acordará por la Administración actuante, previo Dictamen del Consejo Superior de Urbanismo, que podrá ser instado también por el Urbanizador. Sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, ello determinará la cancelación de la programación y la sujeción del ámbito de la Actuación a las previsiones del artículo 10. El correspondiente acuerdo deberá, además y cuando proceda:

A) Declarar, de conformidad con el referido Dictamen, la edificabilidad de aquellos solares cuyo propietario haya contribuido suficientemente a las cargas de urbanización.

B) Iniciar el procedimiento para la reclasificación de aquellos terrenos en los que, dado lo avanzado de las obras de urbanización, sea posible concluir las en el régimen propio de las Actuaciones Aisladas.

C) Incoar, si se estima oportuno, las actuaciones precisas para acordar una nueva programación del terreno en la que el nuevo Urbanizador asuma las obligaciones del antiguo, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación de la programación cancelada a ejecutar la que la sustituya o, en otro caso, y salvo perjuicio para el interés público o tercero sin culpa, disponer:

1.º La devolución de la contribución a las cargas de urbanización, efectivamente satisfechas y no aplicadas a su destino, a los propietarios de terrenos en los que no se vaya a acometer una nueva programación, previa modificación por el mismo procedimiento seguido para su adopción de los correspondientes actos administrativos dictados para la ejecución del Programa cancelado; o

2.º La compensación que sea pertinente a los propietarios que hayan contribuido a las cargas de urbanización con cargo a la ejecución de las garantías prestadas por el antiguo Urbanizador, cuando ésta proceda.

D) Comenzar, en su caso, la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos que sean pertinentes.

Artículo 30. Objetivos imprescindibles y complementarios de los Programas.

1. Los Programas deben siempre cubrir los siguientes objetivos imprescindibles:

A) La conexión e integración adecuadas de la nueva urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.

B) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para no menguar ni desequilibrar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes o deseables.

C) Urbanizar completamente la Unidad o Unidades de Ejecución que constituyan el objeto del Programa y realizar las obras públicas complementarias que se precisen para cumplir lo dispuesto en los apartados anteriores, haciendo todo ello con sujeción a plazos pormenorizados.

D) Obtención gratuita en favor de la Administración de los suelos dotacionales públicos del ámbito de la Actuación.

E) Obtención gratuita en favor de la Administración actuante del aprovechamiento que exceda del 85 por 100 de aprovechamiento tipo o porcentaje que legalmente corresponda con destino al patrimonio público de suelo.

El coste de las inversiones necesarias para cumplir estos objetivos es repercutible en la propiedad del terreno.

2. El adjudicatario puede obligarse complementariamente a efectuar aportaciones al patrimonio municipal de suelo, a realizar obras distintas a las mencionadas en el número anterior, a afectar fincas a la construcción con fines sociales -superando las exigencias del Plan General o Especial- o a respetar precios máximos de venta de sus solares.

Artículo 31. Cédula de Urbanización.

1. La Cédula de Urbanización es el documento que fija, respecto a cada Actuación Integrada, las condiciones mínimas de conexión e integración en su entorno. Será expedida autorizando una propuesta de Actuación Integrada que contenga las siguientes determinaciones:

A) Delimitación de su Unidad de Ejecución, para que la Cédula acredite que ese ámbito permite satisfacer lo establecido en el artículo 30.1.

B) Avance de la ordenación de los terrenos con la precisión expresada en el artículo 18, para que la Cédula certifique que aquél no modifica las determinaciones de la ordenación vigente en los aspectos regulados en el 17. Si se modifican, el órgano competente para expedir la Cédula, en vez de ésta, emitirá un informe preliminar respecto a la propuesta.

C) Indicación de los requisitos mínimos e indispensables para conectar la Actuación a las infraestructuras supramunicipales, a las de otras Actuaciones o a la red estructural de dotaciones públicas, concretando, en su caso, qué obras de extensión de dichas redes o infraestructuras resultan inaplazables, con cargo a la Actuación o con carácter previo a la misma, a fin de integrarla en el territorio en condiciones que no perjudiquen el medio natural, ni el bienestar de la población. Cuando no sea perentorio supeditar la Actuación a la ejecución de obras de esa índole, la Cédula se limitará a hacerlo constar así, sin perjuicio de las mejoras en la urbanización que, por razones de interés público municipal, se puedan acordar al Programar la Actuación.

2. Los Planes deberán contar, para su aprobación definitiva municipal, con Cédula de Urbanización relativa a cada una de las Actuaciones Integradas previstas en ellos. Los Programas que desarrollen éstas, antes de ser aprobados, incorporarán a su documentación la correlativa Cédula, cuyas prescripciones se observarán al ejecutarlos.

No obstante, los Municipios de más de 5.000 habitantes pueden aprobar definitivamente, sin Cédula, Estudios de Detalle y, también, Programas que, desarrollando la ordenación ya pormenorizada por el Plan General conforme al artículo 18 y ajustándose a ella, cumplan, además, las condiciones de conexión e integración en el territorio establecidas por dicho Plan en virtud del 17.4.

Artículo 32. Documentación del Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

El Programa contendrá los siguientes documentos:

A) Copia de la Cédula de Urbanización o resguardo acreditativo de que ésta se ha solicitado, salvo en los casos en que sea innecesario de acuerdo con esta Ley.

B) Anteproyecto de Urbanización con los contenidos expresados en el artículo 29.4.

C) Si la Administración Local optase por la gestión indirecta del Programa se formalizará en su documentación un convenio urbanístico a suscribir, de una parte, por el adjudicatario particular de la Actuación y, de otra, tanto por la Administración actuante como, en su caso, por aquellas otras que resolvieran asumir compromisos en dicha ejecución. En él se harán constar los compromisos y plazos que asumen la Administración y el Urbanizador, las garantías que éste presta para asegurarlos y las penalizaciones a que se somete por incumplimiento. Cuando se prevea la gestión directa, el convenio se sustituirá por una relación precisa de los compromisos que la Administración urbanizadora adquiere por aprobar el Programa.

D) Proposición económico-financiera comprensiva de los siguientes aspectos:

1.º) Desarrollo de las previsiones del artículo 29.9, regulando las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios, justificando, en su caso, la disponibilidad de aquél sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados con ellos -si los hubiere- y las disposiciones relativas al modo en que será retribuido el Urbanizador.

2.º) Estimación, siquiera sea preliminar y aproximada, de los costes de la obra urbanizadora.

3.º) Proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del Urbanizador, con los índices correctores que procedan respecto a la estimación de costes del ordinal anterior. Cuando la retribución del Urbanizador esté prevista en metálico, se especificará si le corresponde percibir algún recargo sobre la expresada estimación de costes de urbanización, en concepto de beneficio o gastos de gestión.

4.º) Incidencia económica de los compromisos que, en su caso, interese adquirir el Urbanizador para edificar -con fines de interés social- los terrenos que hayan de adjudicársele, tanto en la valoración de éstos, como en su cuantificación y modo de adquisición.

CAPITULO III

Las Unidades de Ejecución y los Proyectos de Urbanización

Artículo 33. La Unidades de Ejecución. Delimitación y finalidad.

1. Las Unidades de Ejecución son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una Actuación Integrada o de una de sus fases. Se incluirán en la Unidad de Ejecución todas las superficies de destino dotacional precisas para ejecutar la Actuación y, necesariamente, las parcelas edificables que, como consecuencia de ella, se transformen en solares.

2. La delimitación de Unidades de Ejecución se contendrá en los Planes y Programas.

3. El Plan General incluirá en Unidades de Ejecución el suelo urbanizable que ordene en los términos regulados por el artículo 18. Podrá excluir, no obstante, el suelo reservado a aquellas grandes obras públicas de la red primaria o estructural de infraestructuras que no sea computable a los efectos previstos en el artículo 22.2, siempre que respete lo dispuesto en el número 1 anterior.

4. El Plan Parcial incluirá en una o varias Unidades de Ejecución todo el ámbito del Sector.

5. El Plan de Reforma Interior incluirá en Unidades de Ejecución todo o parte de su ámbito, según lo dispuesto en el artículo 23.2.

6. Los Programas podrán redelimitar el ámbito de las Unidades de Ejecución previstas en los restantes Planes adecuándolo a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada. A tal fin, podrán extender el ámbito de la Unidad a cuantos terrenos sean necesarios para conectarla a las redes de servicios existentes en el momento de programar la Actuación y a las correlativas parcelas que proceda también abarcar para cumplir lo dispuesto en el número 1, pudiendo incluir suelo urbano cuando sea preciso.

7. Las Administraciones públicas, en ejercicio de sus competencias, podrán ejecutar las obras públicas compatibles con la ordenación urbanística en cualquier momento y clase de suelo. Cuando dichas obras conviertan en solar las parcelas de su entorno se ejecutarán como Actuaciones Integradas de promoción directa, aprobándose según las reglas aplicables a los Programas y comportarán la delimitación o redelimitación de la Unidad para dar cumplimiento a lo dispuesto en el número 1 anterior.

8. Al configurar las Unidades de Ejecución se procurará una prudente diversificación de las responsabilidades urbanizadoras y se fomentará su desarrollo por iniciativas urbanizadoras de diferentes dimensiones. Asimismo podrá acordarse la división y la redelimitación de Unidades de Ejecución previstas por los Planes al aprobar el correspondiente Programa. Las nuevas Unidades deberán ser susceptibles de Actuación Integrada técnicamente autónoma. Cuando los Programas propugnen la redelimitación de Unidades ajustándose y desarrollando las restantes determinaciones de un planeamiento ya vigente sólo requerirán Cédula de Urbanización en uno de estos casos:

A) Municipios de menos de 5.000 habitantes.

B) Que la división no esté prevista y regulada de antemano por el Plan, conforme al artículo 17.4.

Artículo 34. Proyectos de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los Planes. Se redactarán con precisión suficiente para poder, eventualmente, ejecutarlos bajo dirección de técnico distinto a su redactor. Toda obra pública de urbanización, ya sea Integrada o Aislada, exige la elaboración de un Proyecto de Urbanización, su aprobación administrativa y la previa publicación de ésta en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana».

TITULO II

Régimen de la potestad de ordenación urbanística

CAPITULO I

Procedimiento con aprobación definitiva autonómica

SECCION 1.ª ELABORACION Y TRAMITACION DEL PLAN

Artículo 35. Elaboración del planeamiento general.

1. Corresponde a los Municipios elaborar, modificar o revisar sus respectivos Planes Generales. El Conseller competente en Urbanismo requerirá a los Municipios sin planeamiento general para que lo elaboren en plazos determinados y podrá también requerirles, previo informe favorable del Consejo Superior de Urbanismo, para que revisen o modifiquen el planeamiento en vigor a fin de adaptarlo a los Planes de Acción Territorial o a circunstancias que justificadamente lo aconsejen. Si no fuera atendido su requerimiento la Generalitat podrá actuar en sustitución del Municipio conforme al artículo 60 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, 7/1985, de 2 de abril.

Los Municipios deberán contar, en todo momento, con suficiente suelo ordenado con el grado de detalle expresado en el artículo 18 para atender las demandas sociales de vivienda y equipamientos públicos de toda índole; los Ayuntamientos tienen la obligación de promover las revisiones y modificaciones de planeamiento que sean precisas con ese fin, así como de elaborar -de oficio- proyectos de urbanización que faciliten la programación de los terrenos.

2. Cuando circunstancias especiales de conurbación o recíproca influencia territorial entre términos municipales vecinos, aconsejen la elaboración coordinada de su ordenación urbanística o la consideración conjunta de ella para sectores comunes, los Ayuntamientos afectados deberán concertar la coordinación de sus Planes Generales, lo que harán, en su caso, en el marco de las previsiones de los Planes de Acción Territorial para ello los Ayuntamientos afectados podrán constituir la Entidad Comarcal correspondiente. En defecto de acuerdo, la Generalitat dispondrá soluciones intermunicipales a los problemas urbanísticos que así lo requieran.

Artículo 36. Planeamiento General transitorio para situaciones coyunturales de urgencia.

Cuando un Municipio carezca de planeamiento general o éste haya sido suspendido o anulado en su eficacia, si su situación urbanística lo requiere, el Conseller competente en Urbanismo podrá, previo informe favorable del Consejo Superior de Urbanismo y acuerdo habilitante del Gobierno Valenciano, elaborar directamente su Plan General y tramitarlo con carácter urgente.

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

Artículo 37. Elaboración de los Planes Especiales y de los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos.

Los Planes Especiales y los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos podrán ser elaborados y promovidos por las distintas Administraciones Públicas, directamente o -bajo su control- a través de sus concesionarios o agentes, cuando, para poder ejercer sus respectivas competencias sectoriales, precisen establecer nuevas determinaciones en la ordenación urbanística vigente.

Artículo 38. Tramitación de Planes Generales, Especiales y Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos.

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

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

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

A) Información pública por un período mínimo de un mes, anunciada en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» y en un diario no oficial de amplia difusión en la localidad. Durante ella, el proyecto diligenciado del Plan, deberá encontrarse depositado, para su consulta pública, en el Ayuntamiento o Ayuntamientos afectados por el cambio de ordenación y, en su caso, en un local de la Administración promotora sito en la capital de provincia.

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

B) Informes de los distintos Departamentos y órganos competentes de las Administraciones exigidos por la legislación reguladora de sus respectivas competencias, salvo que ya se hubieran alcanzado previos acuerdos interadministrativos. Excepto en este último caso, cuando se trate de Planes Generales, será preceptivo el informe de las Consellerias competentes en materia de Educación y Sanidad.

C) Dictamen de los Municipios colindantes al que promueva el Plan General o, si el Plan es promovido por Administración no municipal, de todos los Ayuntamientos afectados.

La falta de emisión en el plazo de un mes de los informes o dictámenes no interrumpirá la tramitación.

El desacuerdo entre Municipios colindantes, respecto a las determinaciones previstas en cumplimiento de los artículos 17.6 y 35.2, o entre aquéllos y otras Administraciones, se solventará mediante resolución de la Conselleria competente en Urbanismo, que puede ser acordada antes de la aprobación provisional del Plan. Esta resolución ha de fijar las bases de la coordinación interadministrativa, compatibilizando el ejercicio sobre el territorio de las competencias de cada ente público. Se adoptarán aquellas soluciones más adaptadas a las directrices de los Planes de Acción Territorial, si los hubiera, y, antes de resolver, las entidades afectadas podrán emitir informe previo y celebrar, al menos, una reunión conjunta de sus representantes.

3. Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento-Pleno u órgano competente de la Administración que promueva o supervise la redacción del Plan resolverá sobre su aprobación provisional, con introducción de las rectificaciones que estime oportunas, y podrá remitirlo a la Conselleria competente en Urbanismo interesando su aprobación definitiva.

4. La tramitación de los Planes de Acción Territorial de finalidad urbanística se ajustará a lo anteriormente dispuesto, correspondiendo al Conseller competente en Urbanismo la función de promover y aprobar provisionalmente las actuaciones.

El Gobierno Valenciano aprobará definitivamente estos Planes de Acción Territorial, previo informe del Consejo Superior de Urbanismo.

SECCION 2.ª OTORGAMIENTO DE LA APROBACION DEFINITIVA

Artículo 39. Período consultivo previo a la aprobación.

1. La Conselleria competente en Urbanismo, al recibir la solicitud de aprobación definitiva, iniciará un período consultivo y de análisis del Plan con la entidad que lo promueva y las demás Administraciones afectadas. Durante este período consultivo la Generalitat:

A) Recabará los informes oportunos.

B) Requerirá, si fuera preciso, a la Administración promotora del Plan para que complete el expediente, subsane los trámites que se echen en falta o motive y aclare formalmente las propuestas de formulación o finalidad imprecisa.

C) Ofrecerá alternativas técnicas de consenso interadministrativo.

Dicha Conselleria otorgará directamente la aprobación definitiva, obviando o abreviando el período consultivo, cuando el expediente sometido a su consideración así lo permita.

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

Artículo 40. Aprobación definitiva.

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

A) Garantizar la clasificación como suelo no urbanizable de los terrenos que estime merecedores de ella, conforme a la Ley del Suelo No Urbanizable, de la Generalitat.

B) Asegurar que el modelo de crecimiento escogido por el Municipio respeta el equilibrio urbanístico del territorio, sin agotar sus recursos, ni saturar las infraestructuras supramunicipales o desvirtuar la función que le es propia.

Si hubiera Plan de Acción Territorial con previsiones aplicables al caso, la resolución autonómica se fundará en ellas.

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

D) Garantizar que la urbanización se desarrolle de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17.4, dando preferencia a su ejecución por Actuaciones Integradas de características adecuadas.

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

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

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

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

Artículo 41. Aprobación definitiva parcial o supeditada a la formalización de alternativas.

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

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

SECCION 3.ª PROCEDIMIENTOS ESPECIALES

Artículo 42. Planes y Programas de ejecución directa a cargo de Administraciones no municipales.

1. Las Consellerias competentes en Vivienda o Industria, por sí mismas o a través de las empresas públicas de ellas dependientes, podrán elaborar y promover Programas, Planes Parciales o de Reforma Interior, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización de ejecución autonómica, para la promoción de suelo con destino a dotaciones públicas o a actuaciones urbanizadoras que fomenten la industrialización o la vivienda social, u otros fines públicos propios de su competencia. En este caso, su tramitación y aprobación se sujetará a las reglas establecidas para los Planes Especiales. En ejecución de dichos Programas se tendrá como Administración actuante a la de la Generalitat, quien deberá expedir Cédula de Urbanización previa para los Programas que desarrolle y atenerse a su cumplimiento.

2. Los demás Departamentos y Administraciones Públicas no municipales, cuando en ejercicio de sus competencias específicas precisen realizar actuaciones urbanizadoras, podrán elaborar y promover Programas y optar por tramitarlos conforme a lo dispuesto en el número precedente.

3. Iniciada la tramitación de un Programa conforme a los números anteriores, se requiere la conformidad del Conseller competente en Urbanismo para que puedan aprobarse otros Programas alternativos.

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

Artículo 43. Tramitación urgente. Intervención de órganos especializados.

1. Por acuerdo del Gobierno Valenciano, fundado en la especial urgencia de un Plan, se podrán reducir, a su mitad, los plazos previstos en el artículo 38.2. Se entiende implícita la urgencia e innecesaria su declaración formal en la tramitación de los Planes Especiales y de los demás Planes regulados en el artículo anterior. La información pública, en la tramitación urgente, será de veinte días.

2. Las modificaciones en el Catálogo requieren, como trámite adicional, informe previo de la Conselleria competente.

La reclasificación de suelo no urbanizable exige Estudio y Declaración de su Impacto Ambiental, efectuada por órgano competente conforme a la legislación aplicable. La información pública del Estudio se subsumirá en la del Plan correspondiente.

La aprobación o modificación de planes que tengan por objeto calificar suelo en el que sea posible la implantación de grandes superficies comerciales de venta al detall, se someterá a informe o consulta de la Conselleria competente en materia de Comercio Interior. Los Programas que determinen la apertura, modificación o ampliación de dichas actividades se aprobarán previa la autorización exigida en el artículo 17 de la Ley 8/1986, del comercio, de la Generalitat.

3. Las actuaciones referidas en el número anterior no admitirán su tramitación por vía de urgencia.

CAPITULO II

Procedimiento con aprobación definitiva municipal

SECCION 1.ª PROGRAMAS PARA EL DESARROLLO DE ACTUACIONES INTEGRADAS

Artículo 44. Colaboración particular en la elaboración de los Programas.

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

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

Artículo 45. Iniciación del procedimiento a iniciativa de un particular.

1. Toda persona, sea o no propietaria del terreno, puede solicitar del Alcalde que someta a información pública una alternativa técnica de Programa comprensiva de los documentos expresados en los apartados A) y B) del artículo 32 y, en su caso, acompañada de una propuesta de planeamiento o/y de Proyecto de Urbanización.

2. El Alcalde podrá:

A) Proponer al Ayuntamiento-Pleno que desestime la petición. El Pleno podrá desestimarla razonadamente o establecer unas bases orientativas para la selección del Urbanizador, acordando lo dispuesto en el siguiente apartado.

B) Someterla a información pública, junto a las observaciones o alternativas que, en su caso, estime convenientes.

Artículo 46. Información pública y simultánea competencia entre iniciativas.

1. El Ayuntamiento puede someter a información pública propuestas de Programa, elaboradas de oficio o presentadas por un particular, con la documentación expresada en el artículo anterior debidamente formalizada.

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

2. Las alternativas técnicas se presentarán a la vista, con la documentación expresada en los apartados A) y B) del artículo 32 acompañada, en su caso, de proyectos complementarios. Las proposiciones jurídico-económicas se han de presentar en plica cerrada con la documentación de sus apartados C) y D).

3. La información pública se anunciará mediante edicto publicado en un diario de información general editado en la Comunidad Valenciana y -posterior o simultáneamente- en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana», advirtiéndole de la posibilidad de formular alegaciones, proposiciones jurídico-económicas en competencia y alternativas técnicas. No es preceptiva la notificación formal e individual a los propietarios afectados, pero, antes de la publicación del edicto, habrá que remitir aviso con su contenido al domicilio fiscal de quienes consten en el Catastro como titulares de derechos afectados por la Actuación propuesta.

4. Durante todo el procedimiento podrán ser objeto de pública consulta, en el Ayuntamiento, las alegaciones y alternativas técnicas que se vayan presentando ante éste. El Alcalde y el Secretario de la Corporación o funcionario a quien corresponda, deben dar inmediato conocimiento de dichas alternativas a los concejales a medida que las mismas sean presentadas.

Se podrán presentar alternativas técnicas y alegaciones durante veinte días contados desde la última publicación del edicto. Las proposiciones jurídico-económicas se presentarán durante los cinco días siguientes al vencimiento del plazo anterior. Estos plazos quedarán prorrogados, por veinte días adicionales, si durante los diez primeros de información pública alguna persona se comprometiera a presentar una alternativa técnica sustancialmente distinta a la inicial y prestara caución de ello en la cuantía que reglamentariamente se determine. La prórroga se hará constar en el expediente, se anunciará en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y se comunicará a quienes, por desconocerla, presenten plicas prematuramente.

5. El acto de apertura de plicas se celebrará en la siguiente fecha hábil a la conclusión del plazo para presentarlas. De su desarrollo y resultado se levantará acta, bajo fe pública y ante dos testigos. Todas las actuaciones podrán ser objeto de consulta y alegación por los interesados durante los diez días siguientes al de apertura de plicas. Los competidores, durante este período, podrán asociarse uniendo sus proposiciones.

Artículo 47. Aprobación y adjudicación.

1. Concluidas las anteriores actuaciones el Ayuntamiento-Pleno puede aprobar un Programa definiendo sus contenidos por elección de una alternativa técnica y una proposición entre las presentadas, con las modificaciones parciales que estime oportunas.

2. El mismo acuerdo podrá adjudicar, motivadamente, la ejecución del Programa aprobado en favor de quien hubiera formulado la proposición jurídico-económica y asumido la alternativa técnica más adecuadas para ejecutar la Actuación.

Se preferirá la alternativa que proponga un ámbito de actuación más idóneo u obras de urbanización más convenientes; la que concrete y asuma las más adecuadas calidades de obra para su ejecución; así como la proposición que se obligue a plazos de desarrollo más breves o a compromisos más rigurosos; la que preste mayores garantías efectivas de cumplimiento; la que comprometa su realización asumiendo, expresa y razonadamente, un beneficio empresarial más proporcionado por la promoción y gestión de la Actuación; o la que prevea justificadamente, para unas mismas obras, un menor precio máximo para efectuarlas sin mengua de su calidad. Complementariamente se preferirá la proposición que oferte más incentivos, garantías o posibilidades de colaboración de los propietarios afectados por la Actuación, para facilitar o asegurar su desarrollo, salvo que aquéllos se pretendan arbitrar a costa del interés público.

3. La idoneidad de las obras de urbanización para el servicio público, las garantías y plazos de su ejecución, la proporcionalidad de la retribución del Urbanizador y, complementariamente, la facilidad o celeridad con que éste pueda disponer del terreno necesario para urbanizar, serán los criterios en los que habrá de fundarse toda decisión pública sobre la programación, tanto la relativa a la modalidad gestión -directa o indirecta-, como a la elección del Urbanizador y a la oportunidad misma de la Programación.

4. El Ayuntamiento-Pleno podrá rechazar razonadamente todas las iniciativas para ejecutar la Actuación por considerar que ninguna de ellas ofrece base adecuada para ello, resolviendo la no programación del terreno o programarlo, sin adjudicación, optando por su gestión directa cuando ésta sea viable y preferible para los intereses públicos municipales.

Los acuerdos municipales en materia de programación deberán ser siempre expresamente motivados y concretarán, razonadamente, las prioridades públicas expresadas en los números anteriores, atemperándolas a las circunstancias propias de cada Actuación. En todo caso, dichos acuerdos habrán de ser congruentes con las previsiones y actuaciones que se hubieran comunicado previamente a los proponentes, según los artículos 44 y 45, cuando las mismas hubieran suscitado la presentación de indicativas particulares o hubieran servido de bases orientativas con vistas a la selección entre iniciativas en competencia.

5. Cuando no resulte adjudicataria la persona que formuló alternativas, estudios o proyectos técnicos que, total o parcialmente, se incorporen al Programa aprobado o sean útiles para su ejecución, el Municipio garantizará el reembolso, por cuenta del Urbanizador, de los gastos justificados de redacción de dichas alternativas, proyectos o estudios en favor de quien los realizó y aportó.

Asimismo, quien formule la alternativa técnica original que sirva de base para la aprobación del Programa puede subrogarse en el lugar y puesto del adjudicatario particular elegido, asumiendo y garantizando los mismos compromisos, garantías y obligaciones impuestos a éste. La subrogación debe solicitarla al Ayuntamiento dentro de los diez días siguientes a ser notificado del acuerdo de adjudicación, entendiéndose ésta, entretanto, otorgada a título provisional.

No será de aplicación lo dispuesto en el párrafo anterior cuando el primer adjudicatario haya sido seleccionado atendiendo a las mayores posibilidades de colaboración de los propietarios afectados que hubiera ofrecido y garantizado.

6. El adjudicatario debe suscribir los compromisos, asumir las obligaciones y prestar las garantías correspondientes. No obstante, puede renunciar a la adjudicación si ésta supone compromisos distintos de los que él ofreció. La renuncia por otras causas, no justificadas, conlleva, en su caso, la pérdida de las garantías provisionales reguladas en el artículo 46.4 y la selección de un nuevo adjudicatario.

7. Aprobado el Programa por el Municipio se dará traslado de él a la Conselleria competente en Urbanismo. Si el Programa o los Planes a cuyo desarrollo se refiera carecen de Cédula de Urbanización y ésta fuese necesaria, su aprobación municipal y adjudicación se entenderán provisionales y no legitimarán la ejecución de la Actuación hasta la expedición de la Cédula o, en su caso, hasta la aprobación definitiva del Plan o Programa correspondiente por dicha Conselleria. Si el Programa y los Planes a cuyo desarrollo se refiera cuentan con Cédula, así como en los casos de innecesariedad de ella previstos en los artículos 31.2 y 33.8, bastará la simple remisión de actuaciones para que proceda publicar su aprobación y adjudicación.

8. El plazo para que el Ayuntamiento-Pleno resuelva sobre la aprobación y adjudicación de un Programa es de cuarenta días desde la fecha en que fuera posible adoptar el acuerdo correspondiente.

El derecho a ejecutar un Plan o Programa se adquiere, por los particulares, en virtud de acto expreso que debe ser publicado. No obstante, cuando se presente una sola proposición particular solicitando la adjudicación, formalizada con todas las condiciones legalmente exigibles, y transcurra el plazo sin resolución expresa, el proponente podrá requerir al Ayuntamiento para que proceda directamente según lo dispuesto en los dos números precedentes.

Artículo 48. Simplificación del procedimiento a instancia de un particular.

1. Los particulares que formulen una alternativa técnica de Programa y pretendan su ejecución, podrán obviar las actuaciones reguladas en el artículo 45 dando cumplimiento a lo siguiente:

A) Depositarán una copia de la alternativa ante el Ayuntamiento, acompañada, en su caso, de los proyectos de planeamiento y gestión urbanística que la complementen.

B) Protocolizarán la alternativa y los proyectos que la acompañen mediante Acta, autorizada por Notario con competencia territorial en el Municipio afectado.

C) La expondrán al público por sus propios medios, publicando anuncios en la forma exigida para los edictos municipales por el artículo 46.3, si bien, antes de ello, deberán remitir los avisos regulados en ese mismo precepto. Estos y aquéllos expresarán claramente: el objeto y características esenciales de su iniciativa; la notaría donde estén protocolizados los documentos que la comprenden; los datos que permitan identificar el ejemplar depositado ante el Ayuntamiento; la advertencia de que, dentro del plazo de veinte días contados desde la publicación del último anuncio, cualquier persona podrá comparecer en dicha notaría para obtener copia del acta a que se refiere el precedente apartado B) o solicitar que se le exhiba la misma. Asimismo se hará constar la posibilidad de consultar en el Ayuntamiento las actuaciones derivadas de la documentación depositada en éste y de presentar ante él, para su incorporación a las mismas, tanto alegaciones como alternativas técnicas que pretendan competir con la expuesta al público, así como proposiciones jurídico-económicas para ejecutar cualquiera de las alternativas.

2. Será de aplicación todo lo dispuesto en los números 2, 4 y 5 del artículo 46, con la salvedad de que el acto de apertura de plicas no tendrá lugar hasta que, una vez concluido el plazo para presentarlas, se acredite ante el Ayuntamiento el cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 1.C) anterior.

3. Si durante la exposición al público de una primera iniciativa de Programa, alguien hubiera iniciado una segunda exposición de otra en competencia con aquélla, procederá la prórroga de plazos regulada en el artículo 46.4.

Artículo 49. Registro de Programas y de Agrupaciones de Interés Urbanístico.

1. Se establece el Registro de Programas y Agrupaciones de Interés Urbanístico, integrado en la organización administrativa de la Conselleria competente en Urbanismo.

2. La publicación de la aprobación definitiva de los Programas exige su previa presentación ante este Registro. Esta, si el Programa es de aprobación municipal, determinará los efectos previstos en el artículo 56 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local 7/1985, de 2 de abril.

3. Podrán registrarse como Agrupaciones de Interés Urbanístico las que cumplan todos estos requisitos:

A) Tener por objeto competir por la adjudicación de un Programa o colaborar con su Urbanizador legal de forma convenida con él.

B) Asociar a los propietarios de terrenos que representen más de la mitad de la superficie afectada por la iniciativa.

C) Contar con poder dispositivo sobre los terrenos referidos en el apartado anterior y garantizar con ellos las obligaciones sociales.

La afección de una finca a los fines y obligaciones de una Agrupación de Interés Urbanístico tendrá carácter real y podrá ser inscrita en el Registro de la Propiedad.

D) Haber reconocido el derecho a adherirse como asociado a favor de los terceros propietarios afectados por la iniciativa, en las mismas condiciones y con análogos derechos a los propietarios fundadores.

La constitución de Agrupaciones de Interés Urbanístico se otorgará en documento público al que se incorporen sus estatutos. Inscrito éste en el Registro antes regulado, la Agrupación -si lo solicita- adquirirá personalidad jurídica pública. No obstante, se regirá por el derecho privado, salvo en lo referente a su organización, formación de voluntad de sus órganos y relaciones con la Administración actuante.

4. Las inscripciones en el Registro sólo podrán ser denegadas por razones de ilegalidad manifiesta. La denegación de la inscripción de un Programa -comunicada al Ayuntamiento- determinará los efectos previstos en el artículo 65 de la Ley estatal 7/1985, de 2 de abril.

Artículo 50. Régimen de Adjudicación Preferente.

1. El régimen de adjudicación preferente tiene por objeto fomentar la elaboración de iniciativas de Programa por los particulares e incentivar su inmediata ejecución. Para su aplicación es imprescindible que quien lo solicite haya presentado una alternativa técnica de Programa propia y original y que se ofrezca a ejecutarla en plazo inferior a 3 años.

2. Se puede solicitar la adjudicación preferente en favor de:

A) La proposición que se acompañe de alternativa técnica con proyecto de reparcelación, en condiciones de ser aprobado junto al Programa, para todos los terrenos afectados, suscrito por sus propietarios.

B) La proposición acompañada de proyecto de urbanización, susceptible de aprobarse junto al Programa y refrendada o concertada con una Agrupación de Interés Urbanístico, cuyos estatutos y acuerdos sociales serán expuestos al público junto a la correspondiente alternativa.

3. Las iniciativas de programa que satisfagan los requisitos de los números anteriores tendrán preferencia en la adjudicación respecto a las que -sin cumplirlos- pretendan competir con ellas. Si concurren varias iniciativas que reclaman fundadamente la adjudicación preferente, tendrá preferencia la que se promueva para una sola Unidad de Ejecución -según delimitación ordenada por el planeamiento ya previamente vigente- respecto a la que pretenda abarcar un ámbito distinto o mayor. No obstante, si la alternativa de Programa que reclame la adjudicación preferente conlleva propuestas complementarias de aprobación de otros planes o de modificación de los vigentes, se podrá adjudicar el Programa a tercero que propugne desarrollar mejor alternativa de planeamiento.

Lo dispuesto anteriormente se entiende sin perjuicio de la potestad municipal de disponer las correcciones técnicas oportunas en el Programa que se apruebe y de la obligación del adjudicatario de garantizar que quedarán realizadas -a cargo de la Actuación si fuera preciso- las obras de acometida y extensión imprescindibles para conectar aquélla, en lo que sea necesario, a las redes exteriores de infraestructuras de servicio.

4. No procederá la adjudicación preferente en aquellos ámbitos concretos de Actuación para los que el planeamiento excluya la posibilidad de aplicar ese régimen, por haber reservado los terrenos para la gestión directa por la Administración o por haber previsto su posible desarrollo mediante expropiación o con el fin de suscitar necesariamente la competencia entre iniciativas que asuman la realización de mejoras especiales en la urbanización o mayores aportaciones al patrimonio municipal de suelo, para compensar proporcionalmente el mayor y singular aprovechamiento de los terrenos.

Artículo 51. Adjudicación conexa o condicionada.

Los Programas se pueden aprobar condicionados a la efectiva realización de determinaciones propias de otras Actuaciones previa o simultáneamente programadas, siempre que esté suficientemente garantizado el cumplimiento de aquellas condiciones conexas y se prevea una adecuada coordinación entre las respectivas Actuaciones.

La adjudicación así condicionada impondrá las obligaciones económicas precisas para compensar a los afectados por la Actuación más costosa con cargo a los de otras que se beneficien de aquella por concentrarse en la misma obras o sobrecostes de común utilidad.

El incumplimiento por el Urbanizador principal de las condiciones que afecten al desarrollo de otra Actuación conexa podrá dar lugar a la suspensión de ambos Programas. El adjudicatario de un Programa condicionado deberá comprometerse a asumir a su riesgo y ventura esa eventualidad, aunque podrá hacer reserva del derecho a subrogarse, llegado el caso, en el puesto del Urbanizador principal, con los requisitos establecidos en el artículo 29.11.

SECCION 2.ª PLANES QUE COMPLEMENTAN LA ORDENACION URBANISTICA PORMENORIZADA

Artículo 52. Elaboración y tramitación de Planes Parciales, Planes de Reforma Interior y Estudios de Detalle.

1. El régimen establecido en la Sección anterior para la elaboración, tramitación y aprobación de Programas de Actuación, es igualmente aplicable a los Planes Parciales, Planes de Reforma Interior y Estudios de Detalle de iniciativa municipal o particular, con las siguientes reglas especiales:

A) Los promotores particulares pueden promover dichos Planes en desarrollo de un Programa del que sean adjudicatarios o compitiendo por su adjudicación para desarrollar, al menos, una de las Unidades de Ejecución del Plan que promuevan. Sólo la Administración, de oficio, puede promover y aprobar esos Planes con independencia y anterioridad respecto a los Programas.

Como excepción al párrafo anterior los Estudios de Detalle para suelo urbano, previstos en el Plan General, puede promoverlos cualquier interesado.

B) La exposición al público de estos Planes se efectúa exhibiendo su documentación completa y no les son aplicables las reglas de los artículos anteriores relativas a la competencia entre proposiciones jurídico-económicas, si bien, cuando aquellos Planes se tramiten junto a dichos Programas, serán aplicables las referidas reglas, aunque sólo respecto a la adjudicación de estos últimos.

2. Corresponde al Ayuntamiento-Pleno aprobar definitivamente los Planes y Programas mencionados en el número anterior, siempre que cuenten con Cédula de Urbanización o cuando ésta sea innecesaria según lo dispuesto en los artículos 31 y 33.8. El acuerdo aprobatorio municipal puede imponer las condiciones que estime más oportunas para el Plan o Programa, pero éstos no entrarán en vigor, ni procederá publicar su aprobación, ni legitimarán la ejecución de obras, en tanto no se expida la correspondiente Cédula, cuando ésta sea legalmente exigible.

CAPITULO III

Tramitación y aprobación de Proyectos de Urbanización

Artículo 53. Elaboración, tramitación y aprobación de los Proyectos de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización para Actuaciones Integradas se someterán al procedimiento de aprobación propio de los Programas, salvo en lo relativo a la competencia entre iniciativas, respecto a lo que será de aplicación lo dispuesto en el artículo anterior. Será innecesaria la información pública separada cuando se tramiten junto a los Programas o Planes.

Los Proyectos de Urbanización de Actuaciones Aisladas se aprobarán por el Ayuntamiento por el procedimiento que dispongan las Ordenanzas Municipales.

Cuando se trate de proyectos de obra pública para la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes, sin alterar el destino urbanístico del suelo, será innecesaria la exposición al público previa a su aprobación administrativa.

CAPITULO IV

Los cambios en el planeamiento

Artículo 54. Aprobación por la Generalitat de determinados Planes o Programas.

1. Cuando el Ayuntamiento-Pleno considere oportuna la aprobación de un Programa, Plan Parcial o de Reforma Interior que, precisando de Cédula de Urbanización según los artículos 31 ó 33.8, carezca de ella, lo aprobará provisionalmente y lo remitirá a la Conselleria competente en materia de Urbanismo, para que ésta lo tramite con entera sujeción a lo dispuesto en el artículo 39 y dicte una de estas resoluciones:

A) Si aprecia que el proyecto es conforme con la ordenación urbanística aprobada por los órganos de la Generalitat y puede obtener la Cédula de Urbanización, la otorgará, visándolo de conformidad con ella y lo devolverá al Ayuntamiento, entendiéndose definitivamente aprobado.

B) Si el Plan o Programa comporta modificaciones de la ordenación urbanística aprobada por los órganos de la Generalitat, resolverá sobre su aprobación definitiva, que podrá otorgar aun cuando dicho proyecto varíe las previsiones del planeamiento general.

2. Para aprobar Planes o Programas que modifiquen el planeamiento anteriormente aprobado por la Administración de la Generalitat, se exigirá que cumplan las reglas siguientes:

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

B) Son modificables, mediante Planes Parciales o de Reforma Interior de aprobación municipal -con Cédula de Urbanización-, las determinaciones a las que se refiere el artículo 18.

Son modificables mediante Plan Parcial o de Reforma Interior de aprobación autonómica las determinaciones de los apartados B), C), I) y J) del artículo 17.1.

C) Estos Planes deberán contener la documentación especial exigida por el artículo 28.

D) La nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuáles son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios rectores de la actividad urbanística y de los estándares legales de calidad de la ordenación definidos por los artículos 17, 19, 20 y 22.

Artículo 55. Revisiones y modificaciones de los Planes.

1. El cambio o sustitución de determinaciones en los Planes y Programas exige cumplir el mismo procedimiento legal previsto para su aprobación. Se exceptúan de esta regla las modificaciones autorizadas conforme a los artículos 12.E) o 54 de esta Ley y las que se produzcan por aplicación del artículo 20 de la Ley del Suelo No Urbanizable 4/1992, así como las que el propio Plan permita efectuar mediante Estudio de Detalle de aprobación municipal.

2. Las determinaciones cuyo objeto sea realizable mediante una o varias Declaraciones de Interés Comunitario de las reguladas en la Ley del Suelo No Urbanizable, se aprobarán conforme a ésta, evitando establecerlas mediante modificaciones parciales de los Planes.

3. Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo del destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin aumentar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación.

4. La modificación del Plan que conlleve diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requiere previo informe favorable del Consejo Superior de Urbanismo.

5. Las modificaciones de Plan que clasifiquen como suelo urbano o urbanizable el que previamente fuera no urbanizable deben cumplir lo dispuesto en los números 1 y 3 de este mismo artículo y garantizar rigurosamente, con medidas análogas a las previstas en el artículo 30.2, la especial participación pública en las plusvalías que generen.

6. La modificación de planeamiento que venga a legalizar actuaciones urbanísticas irregulares exige previo informe favorable del Consejo Superior de Urbanismo y que la nueva ordenación satisfaga los principios rectores de la actividad urbanística, así como los estándares legales de calidad de la ordenación.

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

CAPITULO V

Expedición de la Cédula de Urbanización

Artículo 56. Procedimiento y competencia para otorgar las Cédulas de Urbanización.

1. La solicitud de Cédula de Urbanización se resolverá en el plazo de 40 días, previo informe autorizado por técnicos superiores al servicio de la Administración, entre los que uno, al menos, sea competente para dirigir la redacción de planes. Se podrá entender estimada a falta de resolución expresa.

La petición podrá efectuarla cualquier interesado acompañándola de una propuesta de Actuación Integrada -con el contenido regulado en el artículo 31- y del informe de las Administraciones que resulten afectadas por la Actuación en sus servicios públicos o bienes demaniales, cuando tal afección exista.

La Cédula tendrá una vigencia de dieciocho meses. Mientras no se declare su caducidad se expedirán copias de ella a quien lo solicite sin necesidad de reproducir los trámites anteriores.

2. La Cédula de Urbanización se expedirá, en Municipios de más de 50.000 habitantes, por el Alcalde; y, en los restantes casos, por la Conselleria competente en Urbanismo. No obstante, por Decreto del Gobierno Valenciano, se podrá delegar la competencia para expedirla a las mancomunidades, consorcios u otras entidades comarcales de entidad demográfica análoga a la antes expresada, que cuenten con medios técnicos adecuados, a las que los Municipios, en ellas integrados, hayan encomendado el ejercicio permanente de competencias urbanísticas propias.

CAPITULO VI

Otras disposiciones relativas a los Planes

Artículo 57. Suspensión de licencias y de acuerdos de programación.

1. Rige en la Comunidad Valenciana el contenido de los artículos 101 a 103 del Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, aunque -a tenor de su Disposición final- prevalece la aplicación de las siguientes reglas específicas:

A) Los acuerdos de suspensión de licencias, para surtir su efecto, bastará que sean publicados en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana».

B) La resolución por la que se convoca el período de información pública de los Planes surtirá el efecto suspensivo de licencias que la ley estatal asocia a la aprobación inicial de ellos, sin que sea preciso ni exigible que dicha resolución señale expresamente las áreas afectadas por la suspensión.

C) Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la suspensión tendrán derecho a ser indemnizados del coste oficial de los proyectos y a la devolución de los tributos y cargas satisfechas a causa de la solicitud, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento en que fue efectuada y resultara denegada por incompatibilidad con el nuevo planeamiento. Sólo en caso de existencia de Cédula de Garantía Urbanística u Orden de Ejecución procederá, además, la indemnización de los demás perjuicios irrogados por el cambio de planeamiento.

D) Cuando fuera estrictamente necesario para preservar la viabilidad de la ordenación a establecer por el Plan en elaboración o tramitación, por Decreto del Gobierno Valenciano, dictado previa audiencia o a solicitud del Municipio afectado, y aunque éste ya hubiera agotado previamente los plazos de suspensión de licencias, se podrá suspender, total o parcialmente, la vigencia del planeamiento. La suspensión se mantendrá hasta la entrada en vigor del nuevo Plan en elaboración o tramitación y el Decreto deberá establecer el régimen urbanístico aplicable transitoriamente en el Municipio.

2. La suspensión de licencias implicará, también, la de acuerdos aprobatorios de nuevos Programas en la zona afectada. Los Programas ya aprobados y aún vigentes, antes de la suspensión de las licencias, no se verán afectados por ésta, salvo que, al acordarla, así se haga constar expresamente, sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan.

Artículo 58. Efectos de la aprobación de los Planes.

1. Rigen en la Comunidad Valenciana los artículos 132 a 135 del Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio y, además, son de aplicación las disposiciones complementarias de los siguientes números.

2. La vigencia de los Planes es indefinida, salvo la de los Programas, que será la que en ellos se establezca.

3. La aprobación definitiva de los Programas lleva implícita la declaración de la utilidad pública o del interés social, a efectos de expropiación o de imposición forzosa de servidumbres, de los bienes, los derechos y los intereses patrimoniales legítimos cuya permanencia fuera incompatible con la realización de la Actuación Integrada en los términos previstos por la presente Ley y por el propio Programa.

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

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

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

5. Se pueden otorgar licencias para usos u obras provisionales, no previstos en el Plan, siempre que no dificulten su ejecución ni la desincentiven. El otorgamiento requerirá previo informe favorable de la Conselleria competente en Urbanismo, en Municipios de población menor que 25.000 habitantes.

La provisionalidad de la obra o uso debe deducirse de las propias características de la construcción o de circunstancias objetivas, como la viabilidad económica de su implantación provisional o el escaso impacto social de su futura erradicación. La autorización se otorgará sujeta al compromiso de demoler o erradicar la actuación cuando venza el plazo o se cumpla la condición que se establezca al autorizarla, con renuncia a toda indemnización, que deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad antes de iniciar la obra o utilizar la instalación.

6. Los Planes expresarán qué construcciones erigidas con anterioridad a ellos han de quedar en situación de fuera de ordenación, por manifiesta incompatibilidad con sus determinaciones, en las que sólo se autorizarán obras de mera conservación.

Asimismo, los Planes deben establecer el régimen transitorio para la realización de obras y actividades en edificios que, aun no quedando en situación de fuera de ordenación, no sean plenamente compatibles con sus determinaciones. En éstos se autorizarán las obras de reforma o mejora que permita el planeamiento.

Reglamentariamente se establecerá una regulación supletoria para los casos en los que el Plan no haya previsto dichas determinaciones.

Artículo 59. Publicación, ejecutividad y entrada en vigor de los Planes.

1. Los Planes son inmediatamente ejecutivos, desde la mera publicación del contenido del acuerdo de su aprobación definitiva, pero sólo por lo que se refiere a la legitimación de expropiaciones para ejecutar las obras públicas en ellos previstas, así como a la clasificación del suelo y la sujeción de éste a las normas legales de ordenación de directa aplicación.

2. Los Planes entran plenamente en vigor, a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus Normas Urbanísticas, conforme a la Ley estatal 7/1985, de 2 de abril, de la que será responsable el órgano editor del «Boletín Oficial de la Provincia» tan pronto reciba el documento de la Administración que lo apruebe definitivamente. La publicación de la aprobación definitiva excusa su notificación individualizada.

Cuando se trate Proyectos de Urbanización, de Programas o de Planes a los que resulte imposible aplicar la regla anterior por carecer de normas urbanísticas, la entrada en vigor o su ejecutividad se produce con la publicación del acuerdo aprobatorio, en el que se hará constar esta circunstancia.

No obstante, las modificaciones y revisiones que tengan el alcance expresado en el artículo 55.6 no entrarán en vigor ni surtirán sus efectos, respecto al inmueble afectado, hasta que los aumentos de aprovechamiento que comporten sean íntegramente compensados -por su valor urbanístico- en favor de la Administración. Sólo se puede exceptuar la aplicación de esta regla, previo informe del Consejo Superior de Urbanismo, en favor de terceros adquirentes de buena fe o, si se trata de viviendas, atendiendo a la reducida capacidad económica de los residentes.

3. Es improcedente publicar la aprobación definitiva municipal hasta que obre copia diligenciada del Plan, Programa o Proyecto en la Conselleria competente en Urbanismo.

4. La publicación a la que se refieren los números anteriores ha de efectuarse:

A) En el «Boletín Oficial de la Provincia» cuando se trate de Planes, Programas o Proyectos de Urbanización aprobados por el Ayuntamiento o que contengan normas urbanísticas.

B) En el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana», cuando se trate de instrumentos aprobados por los órganos de ésta, salvo que contengan normas urbanísticas, en cuyo caso se procederá conforme al apartado precedente, aunque adicionalmente se publicará una reseña del acuerdo aprobatorio en dicho Diario Oficial. La publicación de los planes de Acción Territorial se efectuará siempre en el mencionado Diario.

TITULO III

Régimen de ejercicio de las potestades de gestión urbanística

CAPITULO I

Conceptos fundamentales del Régimen del Suelo

Artículo 60. Conceptos fundamentales del Régimen Urbanístico del Suelo.

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

2. Aprovechamiento subjetivo: Aprovechamiento subjetivo -o aprovechamiento susceptible de apropiación- es la cantidad de metros cuadrados edificables que expresan el contenido urbanístico lucrativo del derecho de propiedad de un terreno, al que su dueño tendrá derecho sufragando el coste de las obras de urbanización que le correspondan. El aprovechamiento subjetivo es el porcentaje del aprovechamiento tipo que, para cada caso, determina el Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

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

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

5. Adquisición del excedente de aprovechamiento: Adquisición de un excedente de aprovechamiento es la operación jurídico-económica, de gestión urbanística, por la que el propietario del terreno adquiere onerosamente el derecho al excedente de aprovechamiento que presenta su terreno para construirlo. Los excedentes de aprovechamiento se adquieren cediendo terrenos equivalentes, libres de cargas, a la Administración o abonándole su valor en metálico, en los términos dispuestos por esta Ley. Los particulares no pueden construir un excedente de aprovechamiento sin haberlo adquirido previamente. Los ingresos públicos por este concepto quedarán afectos al patrimonio municipal de suelo.

CAPITULO II

La determinación del aprovechamiento tipo y el establecimiento de áreas de reparto

SECCION 1.ª LAS AREAS DE REPARTO

Artículo 61. Modos en que el Plan puede delimitar áreas de reparto.

El planeamiento, para su más justa y eficaz ejecución, delimita o prevé Areas de Reparto, adecuando su ámbito a criterios objetivos, que permitan configurar unidades urbanas determinadas por límites administrativos, funcionales, geográficos, urbanísticos o, incluso, derivados de la propia clasificación, calificación o sectorización establecidas por él mismo.

Artículo 62. Delimitación de áreas de reparto en suelo urbanizable.

1. Las áreas de reparto en suelo urbanizable deben comprender:

A) Uno o varios sectores completos; y

B) Suelos dotacionales de destino público -propios de la red primaria o estructural de reservas de suelo dotacional-, no incluidos en ningún sector, cuya superficie se adscribirá a las distintas Areas de Reparto en la proporción adecuada -y debidamente calculada- para que todo el suelo urbanizable tenga un aprovechamiento tipo similar o un valor urbanístico semejante.

2. Como excepción a la regla anterior, el suelo urbanizable ordenado conforme al artículo 18.3 puede integrarse en Areas de Reparto delimitadas con otros criterios o, incluso, formar una misma Area de Reparto con terrenos que tengan la clasificación de suelo urbano.

En particular, las Unidades de Ejecución delimitadas por los Planes Generales o de Reforma Interior, conforme al artículo 33.3 y 5, conformarán, cada una de ellas, su respectiva área de reparto, salvo que dichos Planes establezcan expresamente otra cosa.

La aprobación o modificación de un Programa que -conforme al artículo 33.6 y 7- altere los límites de una Unidad de Ejecución delimitada en los Planes que venga a desarrollar, no supondrá variación del aprovechamiento tipo previsto en éstos para los terrenos afectados, ni aun cuando dicho aprovechamiento tipo se hubiera determinado por aplicación de lo dispuesto en el párrafo anterior.

Artículo 63. Delimitación de áreas de reparto en suelo urbano.

Todo el suelo urbano quedará incluido en una o varias áreas de reparto, que el Plan puede delimitar aplicando criterios acordes con el artículo 61 y que, como mínimo, abarcarán los terrenos y suelos dotacionales expresados en el apartado A) del número 2 siguiente.

2. En defecto de previsión explícita del Plan o si éste así lo dispone, la delimitación de áreas de reparto se presume implícitamente efectuada, por aplicación directa de las siguientes reglas:

A) Se entenderá que integra un Area de Reparto cada solar o, en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización.

Cuando la urbanización a que se refiere el párrafo anterior fuera común a varios solares o parcelas, la superficie de suelo dotacional colindante requerida para entender delimitada el área de reparto, será la que, siendo más próxima a dichos solares o parcelas, les corresponda, a cada uno de ellos o ellas, en proporción a su respectivo aprovechamiento objetivo.

B) Los terrenos con destino dotacional público no comprendidos en el apartado anterior podrán ser objeto de transferencia de aprovechamiento urbanístico o de reparcelación en los términos establecidos por esta Ley, a cuyo efecto se considerarán como una única área de reparto cuyo aprovechamiento tipo será el establecido en el artículo 62.1 (último párrafo) del Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 30 de junio. No obstante, el Plan podrá fijar para ellos un menor aprovechamiento tipo, calculado conforme al artículo siguiente, según el promedio de la ordenación global de los suelos con aprovechamiento urbanístico.

3. En los Municipios de menos de 50.000 habitantes el Plan puede fijar, para el suelo urbano y las áreas de reforma interior previstas, un aprovechamiento subjetivo superior al ochenta y cinco por cien del aprovechamiento tipo asignado al terreno. En Municipios de menos de 25.000 habitantes se entenderá, salvo que el Plan disponga otra cosa, que el aprovechamiento subjetivo en suelo urbano coincide con el aprovechamiento tipo.

SECCION 2.ª DETERMINACION DEL APROVECHAMIENTO TIPO

Artículo 64. Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.

1. El planeamiento general fijará, mediante coeficientes unitarios de edificabilidad, el aprovechamiento tipo correspondiente a cada área de reparto que explícitamente delimite y, caso de áreas de reparto establecidas conforme al artículo 63.2.A), podrá fijar el coeficiente previsto en el número 4 siguiente.

2. Para calcular el aprovechamiento tipo se dividirá el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino.

3. El aprovechamiento objetivo total referido en el número anterior podrá calcularse estimativamente, aplicando al suelo con aprovechamiento lucrativo un índice o varios de edificabilidad unitaria que sean los típicos de las parcelas de la zona o los correspondientes a las más representativas, teniendo en consideración preferente el aprovechamiento objetivo de las construcciones de mayor antigüedad e interés histórico y las posibilidades de edificación sobre los terrenos pendientes de consolidación. En ningún caso se considerarán, para calcular el aprovechamiento objetivo total, parcelas de edificabilidad excepcionalmente intensa, ni la máxima permitida sobre ellas si el Plan tolera que se edifiquen parcialmente.

4. Cuando el área de reparto quede establecida por aplicación del artículo 63.2.A), el Plan podrá disponer que el aprovechamiento objetivo total se calcule aplicando a la edificabilidad objetivamente materializable sobre cada parcela un coeficiente reductor, igual o menor que la unidad.

Dicho coeficiente reductor será igual para todos los terrenos con edificabilidad lucrativa ubicados en una misma zona o núcleo urbano y se aplicará a cada uno de aquéllos para determinar un común y homogéneo porcentaje de cesión, resultante de la minoración porcentual que -al aplicar el coeficiente reductor al aprovechamiento objetivo- se producirá tanto en el aprovechamiento tipo como en el aprovechamiento subjetivo. Ello se establecerá así a fin de que la propiedad de cada parcela o solar contribuya, en idéntica proporción a su aprovechamiento objetivo y mediante transferencias de aprovechamiento, a facilitar la obtención administrativa gratuita de suelos dotacionales.

El cálculo del referido coeficiente reductor y del consiguiente porcentaje de cesión se hará por aproximación estadística rigurosa. Responderá a la relación entre la superficie de terrenos de cesión, a que se refiere el número 2.B) del artículo anterior, y la cantidad total de aprovechamiento objetivo asimismo prevista en el núcleo urbano o zona correspondiente, expresado en metros cuadrados edificables con independencia de su uso.

Artículo 65. Coeficientes correctores según el uso y la tipología.

1. Cuando la ordenación urbanística prevea, dentro de un área de reparto, usos tipológicamente diferenciados que puedan dar lugar, por unidad de edificación, a rendimientos económicos muy diferentes, en el cálculo del aprovechamiento tipo se podrán ponderar coeficientes correctores de la edificabilidad, a fin de compensar con más metros de aprovechamiento subjetivo la menor rentabilidad unitaria de éste.

2. Si no se dieran las circunstancias antes expresadas o si la heterogeneidad de los usos y las tipologías diferentes del característico alcance tal grado de complejidad que resulte impracticable o poco razonable su homogeneización por coeficientes, procederá considerar como coeficiente único la unidad. A falta de coeficientes diferenciados se ponderarán los valores relativos de repercusión de los terrenos para lograr la finalidad equidistributiva que la fijación de coeficientes debe perseguir.

3. El Plan puede, asimismo, establecer coeficientes correctores al objeto de bonificar, minorando las cesiones obligatorias, aquellas parcelas en las que se realicen actos de edificación acogidos a medidas administrativas de fomento social de la vivienda o de otros usos de interés público objeto de incentivos administrativos.

CAPITULO III

La ejecución de los Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas

SECCION 1.ª PRINCIPIOS GENERALES

Artículo 66. Prerrogativas del Urbanizador y derechos de los propietarios afectados.

1. El Urbanizador será retribuido según dispone el artículo 29.9 y el propietario afectado por la Actuación puede cooperar con él conforme a dicho precepto. Las relaciones entre ambos se articularán preferentemente en los términos que libremente convengan, siempre que respeten la ordenación urbanística y la Programación aprobada.

2. El Urbanizador puede ejercer las siguientes prerrogativas y facultades:

A) Someter a aprobación administrativa proyectos de urbanización, presupuestos de cargas de urbanización y, a falta de acuerdo con los afectados, uno o varios proyectos de reparcelación forzosa dentro del ámbito de la Actuación, así como a ser oído, antes de dicha aprobación.

B) Oponerse a la parcelación y a la edificación en el ámbito de la Actuación, hasta el pleno cumplimiento de las previsiones del Programa. El otorgamiento de esas licencias está sujeto a audiencia previa del Urbanizador.

No podrán otorgarse licencias de parcelación o edificación en las Unidades de Ejecución o para terrenos sometidos a Actuaciones Integradas hasta que, una vez aprobado su correspondiente Programa, se cumplan las condiciones legales previstas en él para ello, debiendo el titular de la parcela haber contribuido proporcionadamente a las cargas de la Actuación y haber quedado garantizada la urbanización de dicha parcela simultánea, al menos, a su edificación.

C) Exigir que los propietarios le retribuyan pagándole cuotas de urbanización o cediendo en su favor terrenos edificables de los que han de ser urbanizados en desarrollo de la Actuación. El Urbanizador, en cuanto receptor de dicha retribución, tendrá la consideración legal de Junta de Compensación a los efectos tributarios y registrales determinados por la legislación estatal.

D) Solicitar la ocupación directa de los terrenos sujetos a reparcelación y necesarios para desarrollar las infraestructuras de urbanización, en los términos previstos por la legislación estatal.

3. El Urbanizador, para percibir de los propietarios sus retribuciones, ha de ir asegurando, ante la Administración actuante, su obligación específica de convertir en solar la correspondiente parcela de quien deba retribuirle, mediante garantías que:

A) Se irán constituyendo, con independencia de las previstas en el artículo 29.8, al aprobarse la reparcelación forzosa o expediente de gestión urbanística de efectos análogos en cuya virtud se adjudiquen al Urbanizador terrenos en concepto de retribución y, en todo caso, antes de la liquidación administrativa de la cuota de urbanización.

B) Se prestarán por valor igual al de la retribución que las motive y, en su caso, por el superior que resulte de aplicar el interés legal del dinero en función del tiempo que previsiblemente vaya a mediar entre la percepción de la retribución y el inicio efectivo de las obras correspondientes.

C) Consistirán en primera hipoteca sobre los terrenos adjudicados al Urbanizador o en garantía financiera prestada con los requisitos exigidos por la legislación reguladora de la contratación pública.

D) Serán canceladas -previa resolución de la Administración actuante- a medida que se realicen, en plazo, cada una de las obras que sean el objeto de la correspondiente obligación garantizada. Procede la cancelación parcial según el precio de la obra realizada conforme al presupuesto de cargas aprobado administrativamente.

4. Sin perjuicio de las demás medidas procedentes, el Urbanizador que incumpla la obligación expresada en el número anterior adeudará a la Administración actuante:

A) En caso de resolución del Programa, el valor de las retribuciones ya percibidas, previo descuento del de las obras realizadas; y

B) Cuando incurra en mora en su obligación de urbanizar, los intereses de la cantidad que resultaría conforme al apartado anterior, según el tipo legal del dinero.

La deuda será declarada mediante resolución de la Administración actuante previa audiencia del interesado y, en caso de impago, podrá ser recaudada por vía de apremio. Las cantidades así recaudadas se destinarán preferentemente a garantizar o sufragar la total ejecución de las obras o, subsidiariamente, a compensar a los propietarios por los perjuicios sufridos.

5. Se exceptúa la aplicación de los dos números anteriores en los casos de gestión directa a cargo de la propia Administración pública; o cuando el Urbanizador y el propietario así lo hubieran convenido, a reserva de las acciones civiles que les asistan; o en tanto la retribución se encuentre depositada en poder de la Administración actuante o sujeta a afección real que impida al Urbanizador disponer libremente del terreno con que se le haya retribuido y bajo condición resolutoria que asegure su retorno al primitivo dueño, en, caso de que la Administración actuante declare resuelta la adjudicación del Programa. Esta afección se determinará en el contenido del acuerdo aprobatorio de la reparcelación, siempre que el Urbanizador lo solicite y se cancelará -a instancia de la Administración actuante- tan pronto el Urbanizador asuma el régimen de responsabilidades y garantías regulado en los precedentes números 3 y 4.

6. El Urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella.

7. Los propietarios tendrán derecho a recibir, en todo momento, información debidamente documentada respecto a los costes de urbanización que hayan de asumir y a cooperar con la Actuación en los términos establecidos por la ley y el Programa, siempre que asuman las cargas y riesgos de su desarrollo. Podrán, asimismo y para la mejor ejecución de dicho Programa, someter a consideración de la Administración actuante sugerencias y enmiendas para la elaboración, corrección o modificación de los proyectos y presupuestos expresados en el apartado A) del número 1, siempre que las pongan también en conocimiento del Urbanizador.

El propietario que contribuya a las cargas de la urbanización podrá exigir que el Urbanizador la ejecute con la diligencia de un buen empresario y que la Administración actuante tutele la Actuación en los términos previstos por la Ley.

El derecho de los propietarios afectados por la Actuación se determinará en función de su aprovechamiento subjetivo. La Administración participará en los costes y beneficios de la Actuación en la proporción que el excedente de aprovechamiento de las fincas afectadas represente, en conjunto, respecto a su total aprovechamiento objetivo.

8. Cuando el Programa se desarrolle por gestión directa de la Administración, ésta puede optar por la expropiación forzosa, con pago en metálico, como excepción a lo anteriormente dispuesto.

La misma regla es aplicable cuando se trate de Actuaciones excepcionales de singular rentabilidad por su gran aprovechamiento o por el destino productivo singular atribuido a los terrenos por el Plan General, que éste deberá identificar al efecto. El Urbanizador, cuando sea beneficiario legal de la expropiación de terrenos, debe compensar al erario público por el mayor aprovechamiento objetivo que éstos presenten respecto al valorable para fijar, conforme a derecho, el justiprecio.

Artículo 67. Cargas de urbanización.

1. Son cargas de la urbanización que todos los propietarios deben retribuir en común al Urbanizador:

A) El coste de las obras, proyectos e indemnizaciones expresados en los artículos 155.1 y 166.1.d) del Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, respecto a las inversiones necesarias para cubrir los objetivos imprescindibles del Programa, reguladas en el artículo 30.1 de esta Ley, incluso el mobiliario urbano y las redes de gasificación y telefonía -si las prevé el Proyecto de Urbanización-.

No obstante, el Urbanizador y los propietarios tendrán derecho a reintegrarse de los costes que sufragan para extensiones de las redes de suministros, con cargo a las compañías que presten el servicio, salvo la parte correspondiente a las acometidas propias de la Actuación. Todo ello se entiende sin perjuicio de las previsiones que específicamente establezca la reglamentación del correspondiente servicio.

B) En su caso, las inversiones reguladas en el artículo 30.2 cuando, por las características excepcionales de la Actuación, así se disponga en el Programa.

C) Las obras de rehabilitación de edificios o elementos constructivos impuestas por el Programa, sin perjuicio del derecho al reintegro, con cargo a los propietarios de aquéllos, de la parte del coste imputable al contenido del deber normal de conservación.

D) El beneficio empresarial del Urbanizador por la promoción de la Actuación y sus gastos de gestión por ella.

2. Los gastos generados por la recaudación ejecutiva de las cuotas de urbanización o derivados de la rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones que graven las fincas o disminuyan su valor en venta, serán soportados por sus correspondientes propietarios.

3. Con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización o de sus reformados se podrá modificar la previsión inicial de cargas estimada anteriormente en el Programa, siempre que la variación obedezca a causas objetivas cuya previsión no hubiera sido posible para el Urbanizador al comprometerse a ejecutar la Actuación. La retasación de cargas no podrá suponer modificación o incremento en la parte de ellas correspondiente al beneficio empresarial del Urbanizador por la promoción de la Actuación.

4. Cuando, antes de la aprobación del Proyecto o con motivo de incidencias sobrevenidas en su ejecución material, los afectados manifiesten discrepancias respecto a los costes presupuestados, la Administración actuante resolverá previo dictamen arbitral de peritos independientes designados al afecto. Sus honorarios se considerarán cargas de la urbanización, pagaderas conforme al número 1 anterior o por cuenta de quien hubiera propuesto o discutido temerariamente los presupuestos, según resuelva la Administración actuante.

Se podrá prescindir del dictamen cuando el Urbanizador justifique los costes propuestos en precios de mercado, contrastados con proposiciones suscitadas al ofertar en pública competencia la contrata de obra, lo que podrá hacer durante la información pública del Proyecto de Urbanización en la forma dispuesta por los artículos 46.3 y 48.

SECCION 2.ª LA REPARCELACION FORZOSA

Artículo 68. Reparcelación. Finalidad legal y supuestos en que procede.

1. Reparcelación es la nueva división de fincas ajustada al planeamiento, previa su agrupación si es preciso, para adjudicarlas entre los afectados según su derecho.

2. La reparcelación forzosa tiene por objeto:

A) Regularizar urbanísticamente la configuración de fincas.

B) Adjudicar a la Administración los terrenos, tanto dotacionales como edificables, que legalmente le correspondan.

C) Retribuir al Urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables, o bien, afectando las parcelas edificables resultantes a sufragar esa retribución.

D) Permutar forzosamente, en defecto de previo acuerdo, las fincas originarias de los propietarios por parcelas edificables que se adjudicarán a éstos según su derecho.

Atendiendo al criterio de reparcelación utilizado, entre los previstos por el artículo 29.9.B), esta adjudicación se concretará:

1.º) Conforme al íntegro aprovechamiento subjetivo, dejando la parcela adjudicada sujeta al pago de las cargas de la urbanización.

2.º) Con deducción de parte de dicho aprovechamiento, adjudicando esta parte al Urbanizador como retribución por su labor.

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

4. 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. La eficacia de la reparcelación forzosa requiere la programación de los terrenos afectados.

Artículo 69. Procedimiento y efectos de la reparcelación forzosa.

1. El proyecto de reparcelación forzosa se sujetará a las siguientes actuaciones previas a su aprobación por el Ayuntamiento-Pleno o por el órgano competente de la Administración actuante:

A) Información pública convocada en las mismas condiciones de publicidad, forma y plazo que regulan los artículos 46.1 y 3 ó 48.

B) Solicitud de certificado registral de dominio y cargas, simultánea a la convocatoria de la información pública.

C) Si aparecen titulares registrales no tenidos en cuenta al elaborar el proyecto expuesto al público, se les dará audiencia por diez días antes de la aprobación definitiva. Lo mismo se hará respecto a los afectados por modificaciones que, respecto al proyecto inicialmente elaborado, se acuerden durante su tramitación.

D) Requerimientos de los propietarios al Urbanizador, dentro del período de información pública, para dirimir controversias respecto a la valoración de derechos, y contestación del Urbanizador.

El acuerdo aprobatorio 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 que exprese su contenido.

2. La aprobación de la reparcelación forzosa producirá los efectos previstos en los artículos 167 a 170 del Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio. En función del criterio de reparcelación escogido, entre los previstos en el artículo 29.9.B) y del régimen de garantías que se establezca según el artículo 66, deben quedar afectas al pago de la urbanización exclusivamente las parcelas adjudicadas al Urbanizador o también las demás en la proporción que corresponda.

3. Por motivos de celeridad procedimental, el Urbanizador, con independencia de los casos especiales regulados en el artículo 66.8, podrá promover proyectos de expropiación -como alternativa a la reparcelación forzosa- con pago del justiprecio en terrenos equivalentes, en los términos previstos por la legislación estatal. La aplicación de esta alternativa procedimental respetará los derechos que le corresponderían al propietario en la reparcelación forzosa y las facultades de las que podría asistirse con motivo de ella.

Artículo 70. Reglas para la adjudicación de parcelas.

Los proyectos de reparcelación forzosa deben ajustarse a estos criterios:

A) El aprovechamiento objetivo de la finca adjudicada a un propietario debe ser proporcional a la superficie de su finca originaria, según el aprovechamiento subjetivo del que por ella es titular.

La finca adjudicada al propietario se formará, si es posible, con terrenos integrantes de su antigua propiedad. En otro caso, la adjudicación podrá corregirse ponderando los distintos valores, según su localización, de las fincas originarias y adjudicadas, siempre que existan diferencias apreciables en aquellos que justifiquen la corrección y ésta se calcule adecuadamente en el proyecto de reparcelación.

Sin embargo, la adjudicación de terrenos al propietario podrá minorarse, respecto a su aprovechamiento subjetivo, por aplicación del apartado siguiente.

B) Cuando la retribución al Urbanizador deba efectuarse en parcelas edificables, la reparcelación le adjudicará éstas, sin que para ello sea precisa la conformidad de los afectados. Si el Urbanizador, con motivo de la aprobación del Programa, se hubiera comprometido a promover viviendas sujetas a algún régimen oficial de protección social sobre las parcelas que se le adjudiquen en concepto de retribución, la adjudicación se corregirá -conforme al Programa- ponderando el valor que a dichas parcelas corresponda como consecuencia de esa vinculación de destino.

C) A la Administración se le adjudicarán parcelas edificables equivalentes a los excedentes de aprovechamiento de las fincas afectadas que no sean adquiridos mediante la cesión de terrenos dotacionales. No obstante el Urbanizador podrá proponer y la Administración actuante aceptar otra fórmula legal de adquisición de dichos excedentes. En particular, si así lo prevé el Programa, esos terrenos podrán adjudicarse al Urbanizador, afectos a la promoción de viviendas sujetas a algún régimen especial de promoción de vivienda social, correspondiendo al Urbanizador compensar en metálico a la Administración.

D) No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que carezcan de características urbanísticas adecuadas para su edificación. Tampoco se adjudicará la misma finca en proindiviso, contra la voluntad de los interesados, a propietarios cuyo derecho no alcance la mitad de la parcela mínima, salvo que el condominio ya estuviera constituido en la finca inicial.

Durante la exposición al público de la reparcelación, a fin de evitar el proindiviso, los interesados, podrán efectuarse requerimientos recíprocos para sustituir las cuotas de condominio previstas en el proyecto con indemnizaciones en metálico. El requerimiento deberá cursarse en escritura pública 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. Si un propietario no atiende un requerimiento debidamente formulado se entenderá que prefiere cobrar y la reparcelación se aprobará en consecuencia.

E) Cuando la cuantía exacta del derecho de un propietario no alcance o exceda lo necesario para adjudicarle lotes independientes completos, los restos se podrán satisfacer mediante compensaciones monetarias complementarias o sustitutivas. La adjudicación podrá aumentarse para mantener en su propiedad al dueño de fincas con construcciones compatibles con la Actuación, imponiendo la compensación monetaria sustitutoria correspondiente.

Los propietarios y el Urbanizador podrán efectuar los requerimientos recíprocos, en la forma y plazo que regula el apartado anterior, para determinar si les corresponde pagar o cobrar la indemnización sustitutoria. El Urbanizador hará lo propio, requiriendo a la Administración, cuando solicite compensar en metálico excedentes de aprovechamiento.

F) El propietario tendrá derecho a que se le indemnice el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones de su finca originaria que sean incompatibles con la Actuación y el deber de soportar o sufragar los gastos referidos en el artículo 67.2.

G) El proyecto de reparcelación contendrá una cuenta de liquidación respecto a cada propietario. Si éste resultara ser acreedor neto, el Urbanizador le indemnizará antes de ocupar su finca originaria.

Artículo 71. Retribución al Urbanizador. Determinación y modalidades.

1. El Urbanizador será retribuido con parcelas edificables, salvo que el Programa disponga la retribución en metálico o ésta proceda por aplicación de los números siguientes o en virtud de acuerdo entre el propietario y el Urbanizador. Si el Programa dispone que parte de la retribución sea en metálico y parte en parcelas, lo relativo a cada parte se regirá por sus respectivas reglas legales.

2. El Urbanizador será retribuido adjudicándole la proporción de los terrenos edificables prevista en el Programa, corregida, en su caso, proporcionadamente, si el presupuesto de cargas anejo al Proyecto de Urbanización presentara diferencias de coste respecto al estimado en dicho Programa.

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

La solicitud se acompañará de garantía -real o financiera- bastante, que asegure el desembolso de la retribución con carácter previo al ejercicio de cualesquiera acciones contra su liquidación. La cuota a liquidar será la que corresponda conforme al presupuesto de cargas, incrementada en un porcentaje igual al que, respecto al coste estimado de urbanización, el Urbanizador preste como garantía conforme al artículo 29.8. Si el Urbanizador se hubiera comprometido a construir bajo condiciones determinadas los terrenos que con hubiera de retribuírsele, el propietario solicitante deberá asumir este compromiso y garantizarlo.

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

4. La retribución en terrenos se hará efectiva mediante la reparcelación, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 69.3 o salvo que otra cosa acuerden los interesados. La aprobación de ésta podrá ser previa a la del Proyecto de Urbanización cuando los propietarios estén conformes con la proporción de parcelas que le corresponda percibir al Urbanizador o cuando el Programa prevea la modalidad de retribución en metálico. Las variaciones en el coste de las obras por cambios en dicho Proyecto, no imputables a la responsabilidad del Urbanizador y debidamente aprobados, que sobrevengan tras la reparcelación, se saldarán mediante compensaciones en metálico. Cuando, por tratarse de aumentos de coste, les corresponda pagarlas a los propietarios, podrán recaudarse mediante cuotas de urbanización.

SECCION 3.ª RECAUDACION DE CUOTAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 72. Cuotas de Urbanización.

1. Cuando los propietarios retribuyan en metálico la labor urbanizadora se han de observar las reglas siguientes:

A) Las cuotas de urbanización y su imposición deberán ser aprobadas por la Administración actuante, sobre la base de una memoria y una cuenta detallada y justificada que se someterá a previa audiencia de los afectados o se tramitarán junto al proyecto de reparcelación.

B) Podrá reclamarse el pago anticipado de las inversiones previstas para los seis meses siguientes, al propietario de las parcelas directamente servidas o, incluso, al de las indirectamente afectadas por aquellas inversiones, en proporción parcial estimada según su importancia para estas últimas parcelas. Las liquidaciones que así se giren se entenderán practicadas con carácter provisional, a reserva de una liquidación definitiva a tramitar, de nuevo, con audiencia del interesado.

No obstante, el Urbanizador podrá exigir el desembolso de las compensaciones referidas en el artículo 70.E), con motivo de la aprobación de la reparcelación.

Las liquidaciones se girarán de conformidad con los presupuestos aprobados administrativamente según lo dispuesto en los artículos 67 y 71.

C) Una vez aprobado el proyecto de reparcelación, las parcelas sujetas al pago de cuotas de urbanización se afectarán a éste, como carga real a hacer constar en el Registro de la Propiedad, por el importe cautelar estipulado en su cuenta de liquidación provisional. El Urbanizador podrá solicitar, en cualquier momento posterior, que se practique nueva afección, en la cuantía que apruebe la Administración actuante, hasta cubrir el importe total adeudado por cuenta de cada parcela. Se exceptúa la aplicación de la regla anterior respecto a los débitos que el dueño de la parcela tenga afianzados o avalados.

D) El impago de las cuotas dará lugar a la ejecución forzosa de su liquidación, a través de la Administración actuante y en beneficio del Urbanizador, mediante apremio sobre la finca afectada. La demora en el pago devengará, en favor del Urbanizador, el interés legal del dinero. Incurrirá en mora la cuota impagada al mes de la notificación de la resolución que autorice su cobro inmediato.

E) El urbanizador podrá convenir con los propietarios obligados un aplazamiento en el pago de las cuotas de urbanización, sin que pueda postergarse al inicio de la edificación, salvo fianza o aval que garantice dicho pago.

2. El importe final de las cuotas devengadas por cuenta de cada parcela se determinará repartiendo entre todas las resultantes de la Actuación, en directa proporción a su aprovechamiento objetivo, las cargas totales del Programa o de la Unidad de Ejecución, aunque excepcionalmente podrá corregirse este criterio de reparto según reglas objetivas y generales, estipuladas en el Programa o al aprobarse el Proyecto de Urbanización, para compensar ventajas diferenciales que reporte para parcelas determinadas la proximidad en la implantación de servicios concretos.

3. Las cuotas de urbanización reguladas en el presente artículo podrá también imponerlas la Administración que ejecute cualquier obra de infraestructura que dote de alguno de los servicios propios de la condición de solar a parcelas determinadas. Si las obras así financiadas fueran de provecho para una posterior Actuación Integrada, los propietarios que las hubieran sufragado tendrán derecho en el seno de ésta, a que se les compense por el valor actual de las mismas. Igual derecho tendrán los propietarios afectados por programaciones sucesivas acordadas conforme al artículo 29.13.

CAPITULO IV

Régimen de la edificación de los solares, de las Actuaciones Aisladas y de las Transferencias de aprovechamiento

SECCION 1.ª INTRODUCCIÓN

Artículo 73. Requisitos para la edificación de los solares.

1. Los solares podrán ser edificados, por los particulares, cuando se hayan satisfecho las cargas y cánones de urbanización que graven su propiedad, siempre que hayan adquirido, de la Administración, los excedentes de aprovechamiento radicados en ellos, en los términos exigidos por el Plan.

2. Las parcelas para ser edificadas requieren su previa conversión en solar o que se garantice suficientemente su urbanización simultánea a la edificación mediante:

A) Compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización y de incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble. La licencia urbanística que autorice la urbanización y la edificación simultáneas deberá recoger expresamente en su contenido ese compromiso que deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra en construcción o de obra nueva que se otorguen o inscriban;
y

B) Afianzamiento del importe íntegro del coste de las obras de urbanización precisas, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratación pública. Se exceptúa la exigencia de un afianzamiento específico con este propósito, cuando el importe íntegro de dicho coste ya esté garantizado ante la Administración en virtud del artículo 66.

SECCION 2.^a LAS ACTUACIONES EN SUELO URBANO

Artículo 74. Programas en suelo urbano.

1. Los particulares podrán promover iniciativas de Programa para el desarrollo de Actuaciones Aisladas, en suelo urbano, cuando éstas requieran la ejecución de obras públicas de urbanización o como consecuencia de la inclusión de los terrenos en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

2. Cuando una iniciativa de Programa, en suelo urbano, se refiera tanto a la urbanización como a la edificación, su promotor deberá acreditar la disponibilidad civil sobre terrenos suficientes para asegurar que edificará la parcela, objeto de la Actuación, y que lo hará en plazo inferior a tres años. Se exceptúa la exigencia de disponibilidad civil sobre los terrenos, cuando éstos estuvieran incluidos en el Registro antes mencionado.

3. El adjudicatario del Programa quedará sujeto al estatuto del Urbanizador regulado en esta Ley para las Actuaciones Integradas.

Artículo 75. Régimen del suelo urbano en ausencia de Programa.

1. En suelo urbano, en tanto no se desarrollen Programas -como consecuencia de lo dispuesto en el artículo anterior o en el 33.6 y 7- los propietarios podrán realizar, disfrutar y disponer del aprovechamiento subjetivo que, en cada momento, la ordenación urbanística otorgue a sus terrenos o solares. Para ello podrán poner en práctica alguna de las siguientes alternativas:

A) Materializar su aprovechamiento subjetivo sobre solar o parcela propios, si la calificación urbanística de éstos lo permite.

B) Transferir su aprovechamiento subjetivo, para su materialización en suelo apto para ello, cuando la ordenación urbanística afectara el terreno a destino dotacional público.

C) Efectuar una reserva del aprovechamiento, para su posterior transferencia, previa cesión gratuita del suelo de su propiedad a la Administración.

D) Solicitar, de ser imposible cualquiera de las anteriores alternativas, la expropiación del terreno a los cinco años de su calificación, si ésta conlleva el destino público, iniciando el procedimiento previsto por el artículo 202.2 del Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

2. El otorgamiento de licencia urbanística para la construcción de parcelas o solares en suelo urbano requiere, en tanto no se desarrollen Programas, que su titular cumpla las siguientes condiciones:

A) Asumir, garantizar y cumplir los compromisos previstos en el artículo 73.2.

B) Abonar, en su caso, el importe de los cánones de urbanización establecidos.

C) Transmitir a la Administración el suelo dotacional preciso para urbanizar dotando a su parcela de la condición de solar, sin perjuicio de su derecho a servirse de esa cesión para dar cumplimiento a lo dispuesto en el apartado siguiente o, alternativamente, a reservarse el aprovechamiento cedido.

D) Adquirir los excedentes de aprovechamiento cuya construcción sea obligatoria o que se pretendan edificar.

El pleno cumplimiento de todas las anteriores condiciones por el propietario de una parcela urbana o solar le reportará la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico y la consiguiente obligación de materializarlo con sujeción a plazo, que se determinará expidiendo de oficio la correspondiente Cédula de Garantía Urbanística, salvo que el directo otorgamiento de la licencia de obras haga innecesario esto último.

SECCION 3.ª TRANSFERENCIAS Y RESERVAS DE APROVECHAMIENTO

Artículo 76. Transferencias de aprovechamiento.

1. Los propietarios de una finca pueden transferir su correspondiente aprovechamiento subjetivo a otras fincas que cuenten con excedentes de aprovechamiento. Estos son adquiridos en virtud de aquella transferencia, que legitimará la posterior edificación de los mismos.

2. La transferencia de aprovechamiento debe ser aprobada por el Ayuntamiento, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las fincas implicadas.

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

3. La validez de toda transferencia exige la cesión gratuita al Municipio, libre de cargas y en pleno dominio, de la finca cuyo aprovechamiento subjetivo sea transferido y la paridad, en términos de valor urbanístico, entre dicho aprovechamiento subjetivo y el excedente de aprovechamiento que es objeto de adquisición con la transferencia.

No obsta para la validez de la transferencia ni el destino urbanístico -público o privado- de la finca cedida, ni su clasificación -como suelo urbano o urbanizable-, ni el hecho de que las fincas afectadas estén ubicadas en distintas áreas de reparto, pero el Ayuntamiento podrá denegar la aprobación de transferencias inadecuadas para el desarrollo del Plan.

4. Si el terreno cedido fuera suelo urbanizable y aún no hubiera sido objeto de programación, al solo efecto de verificar la regla de equivalencia entre lo transferido y lo adquirido, se valorará como si estuviera ya programado.

Cuando en virtud de transferencia se ceda al Municipio un terreno ubicado en suelo urbanizable, el Ayuntamiento actuará como propietario de dicho terreno en la posterior gestión del suelo urbanizable afectado.

La adquisición mediante transferencias de excedentes de aprovechamiento ubicados en suelo urbanizable requiere que el Urbanizador suscriba la propuesta junto a los propietarios afectados.

5. Las reparcelaciones voluntarias -concertadas entre los afectados para que el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas se concrete de modo más acorde con sus preferencias- tramitarán y aprobarán por la Administración actuante conforme a lo dispuesto en los números anteriores. Su aprobación puede surtir todos los efectos previstos en el artículo 69.3.

Artículo 77. Reservas de aprovechamiento.

1. Con motivo de la transmisión al dominio público de terrenos con destino dotacional se podrá hacer reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente a ellos, para su posterior transferencia.

Según se trate de una transmisión a título oneroso o gratuito la reserva la podrá hacer en su favor:

A) El propietario del terreno que lo ceda gratuitamente a la Administración competente.

Procede la reserva de aprovechamiento, con motivo de una cesión de terrenos, cuando no dé lugar, directa e inmediatamente, a la adquisición de un excedente de aprovechamiento. No podrá, por tanto, reservarse el aprovechamiento para ulterior transferencia, quien efectúe la cesión como consecuencia de inmediata transferencia o de una reparcelación.

B) La Administración o el Urbanizador -público o privado- que sufrague el precio del terreno dotacional, cuando éste se adquiera para su destino público en virtud de una transmisión onerosa.

No ha lugar a la reserva de aprovechamiento si la adquisición onerosa del terreno dotacional público va acompañada, por expropiación conjunta tasada a un precio medio, con la de otros terrenos con excedentes de aprovechamiento equivalentes al terreno dotacional público.

La reserva de aprovechamiento debe ser aprobada por el Ayuntamiento o Administración expropiante y se hará constar en el Registro de la Propiedad junto a la transmisión de la que traiga su causa. La reserva se cancelará, de igual forma, cuando se transfiera su aprovechamiento. El Ayuntamiento no puede oponerse a esa transferencia si, en su día, aceptó la cesión que motivó la reserva. Podrá oponerse a ello el Urbanizador, cuando se pretendan adquirir así excedentes de aprovechamiento radicados en el ámbito de la Actuación Integrada.

2. Cuando el aprovechamiento subjetivo que, en conjunto, corresponda a los propietarios afectados por un Programa sea inferior al total aprovechamiento objetivo de éste, el Urbanizador que financie la diferencia podrá reservarse el aprovechamiento constitutivo de ella.

3. El titular de una reserva de aprovechamiento podrá solicitar su expropiación, iniciando el procedimiento mencionado en el artículo 75.1.D), cuando hayan transcurrido más de tres años desde que constituyó la reserva o el menor plazo que resulte de la aplicación de dicho precepto.

Artículo 78. Compensaciones monetarias sustitutivas de las transferencias de aprovechamiento.

1. Los Municipios podrán, por razones de interés público local, transmitir, directamente y en metálico, el excedente de aprovechamiento radicado sobre parcelas o solares urbanos, con motivo de la solicitud de licencia de edificación. Esta solicitud se acompañará de una oferta de venta al patrimonio municipal de suelo de la propia parcela o solar para la que se solicite licencia, por precio unitario que mejore el propuesto por el solicitante como valor de adquisición de aquel excedente. La solicitud hará constar la justificación de gastos habidos con motivo de la petición de licencia, incluidos los del proyecto técnico. La oferta de venta adjunta la suscribirá quien acredite la titularidad y capacidad civil para efectuarla.

El Municipio podrá aceptar la oferta de venta pagando -por metro cuadrado de aprovechamiento subjetivo- precio superior en un 20 por 100 al que el oferente hubiera propuesto satisfacer por metro cuadrado de excedente de aprovechamiento e indemnizándole, además, los gastos justificados que hubiera acreditado.

El Ayuntamiento deberá resolver sobre esta adquisición dentro de los dos meses siguientes al momento en que el demandante deposite o avale el importe que ofrezca pagar por el excedente de aprovechamiento. Dentro del mismo plazo el Ayuntamiento podrá inadmitir la adquisición en metálico o condicionarla a distinta valoración del aprovechamiento urbanístico. Transcurrido el plazo sin otra resolución se entenderá adquirido el aprovechamiento por el precio depositado.

2. Los Ayuntamientos podrán aprobar un Cuadro Indicativo de valores de repercusión de suelo que expresen los precios máximos que el Municipio prevé pagar por la adquisición o expropiación de suelo para el patrimonio municipal. Dichos valores se calcularán de conformidad con la legislación estatal, previo informe de la autoridad tributaria competente y se revisarán de inmediato para adaptarlos a las resoluciones administrativas o judiciales que determinen justiprecios expropiatorios. La vigencia máxima e improrrogable del Cuadro será de año y medio.

3. No será preciso formular la oferta de venta de la parcela a la que se refiere el apartado 1 cuando quien demande la adquisición de excedente de aprovechamiento, pague un precio superior en un 20 por 100 al que resultaría del Cuadro Indicativo.

4. El pago por el excedente de aprovechamiento deberá ser previo o simultáneo a la obtención de la licencia de obras.

5. La adquisición de excedentes de aprovechamiento en metálico, antes regulada, tendrá carácter subsidiario respecto a la aplicación de los dos artículos precedentes.

CAPITULO V

Otras disposiciones de común aplicación a las Actuaciones Aisladas e Integradas

Artículo 79. Conservación de la urbanización.

1. La conservación de las obras públicas municipales es responsabilidad del Ayuntamiento desde su recepción definitiva, siendo antes del urbanizador. Carecerá de validez todo pacto o disposición que pretenda trasladar esa competencia a personas privadas o asociaciones de propietarios sin colaboración y control público o sin condiciones o por tiempo indeterminado. Los administrados no podrán ser obligados por mandato de la Administración a integrarse en esas asociaciones.

2. Las obras de urbanización, realizadas por Urbanizador competente y ubicadas en dominio público, se entenderán aceptadas provisionalmente a los tres meses de su ofrecimiento formal al Ayuntamiento sin respuesta administrativa expresa. A los nueve meses desde la aceptación provisional ésta devendrá definitiva, pasando los gastos de conservación a cargo de la Administración, salvo que ésta reclame la reparación de vicios. La aceptación definitiva se entiende sin perjuicio de las acciones, incluso civiles, que asistan a la Administración o a los administrados, por daños derivados de vicio oculto.

Artículo 80. Canon de Urbanización.

Cuando razones técnicas especiales hagan imprescindible diferir o anticipar la implantación de infraestructuras complementarias respecto a la total urbanización de los solares, las Ordenanzas municipales podrán establecer un canon de urbanización para que los peticionarios de licencias o los propietarios de parcelas y adjudicatarios de Programas contribuyan a sufragar aquellas infraestructuras.

El canon se establecerá para ámbitos determinados, devengándose en proporción al aprovechamiento de las parcelas o solares o a su valor urbanístico. Su cuantía se fijará, mediante fórmula polinómica actualizable, en función de módulos de coste y unidades de obra a instalar o construir, según su repercusión unitaria sobre el aprovechamiento objetivo o su valor urbanístico.

Los ingresos se afectarán a la ejecución de cualesquiera obras de urbanización o al fin previsto en el artículo 51. Su imposición no exonerará de las exigencias de los artículos 30.1 ó 73.2.

CAPITULO VI

Ejecución de Obras Públicas

Artículo 81. Ejecución de obras públicas.

Estará sujeta a licencia de obras la ejecución de obras públicas y de construcciones de servicio público cuando así lo exija la legislación reguladora de la correspondiente obra o servicio.

La realización material de toda obra pública exige verificar, previamente, su compatibilidad con la ordenación urbanística y territorial. La verificación, cuando la obra no esté sujeta a licencia, se efectuará sometiendo su proyecto básico a los trámites propios del procedimiento de aprobación de los Planes Especiales. Si el proyecto modifica el planeamiento, se ha de completar con los documentos característicos de aquellos Planes. Si no lo modifica, el acuerdo de aprobación provisional legitima su completa realización. La aprobación del proyecto da lugar a lo dispuesto en los artículos 33.7 ó 72.3.

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

La administración del Estado podrá promover sus proyectos de obra en los términos previstos en el presente artículo cuando así lo permita la legislación estatal.

Lo anteriormente dispuesto se entiende sin perjuicio de lo establecido en el último párrafo del artículo 53.

TITULO IV

Intervención de la Administración en el mercado inmobiliario. La actividad urbanística de fomento de la edificación y la rehabilitación

CAPITULO I

Intervención de la Administración en los actos de división de terrenos y en las parcelaciones

Artículo 82. Licencias de parcelación.

1. Toda parcelación o división de terrenos, quedará sujeta a licencia municipal, salvo que el Ayuntamiento certifique o declare su innecesariedad. Es innecesaria la licencia cuando:

A) La división o segregación sea consecuencia de una reparcelación o de un cesión -ya sea forzosa o voluntaria, gratuita u onerosa- a la Administración, para que destine el terreno resultante de la división al uso o servicio público al que se encuentre afecto.

B) El correspondiente acto de disposición no aumente el número de fincas originariamente existentes y cumpla las normas sobre su indivisibilidad establecidas por razones urbanísticas.

C) La división o segregación haya sido autorizada expresamente por el municipio con motivo del otorgamiento de otra licencia urbanística.

2. De conformidad con lo dispuesto por la legislación estatal, los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración administrativa de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento. Asimismo, los Notarios y Registradores de la Propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, cuando así les conste.

3. Cabrá acreditar la innecesariedad de licencia de parcelación o de división de terrenos mediante uno de estos medios:

A) Testimoniando el certificado municipal correspondiente; o

B) Acreditando que se solicitó la licencia o dicho certificado, con la antelación necesaria respecto al momento de otorgar la división, sin haber obtenido resolución administrativa expresa dentro de los plazos legales y efectuando declaración jurada de esto último; o

C) Acreditando rigurosamente el cumplimiento de las condiciones expresadas en el número 1 anterior.

Artículo 83. Indivisibilidad de terrenos en las distintas clases de suelo.

1. Son indivisibles en suelo urbano y urbanizable, una vez programado, los terrenos a los que se refiere el artículo 258 del Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

2. En suelo no urbanizable y urbanizable aún no programado se estará a lo dispuesto en los apartados a) a d) de la Disposición Adicional Tercera de la Ley del Suelo No Urbanizable.

3. La infracción de las reglas anteriores dará lugar a la imposición de multa que, por lo que respecta al otorgante de la división o segregación, no podrá ser inferior al precio efectivo de venta de los lotes ilegalmente fraccionados, hasta un máximo de 300 millones de pesetas.

CAPITULO II

Intervención administrativa para fomentar la seguridad del tráfico inmobiliario

Artículo 84. Cédula de Garantía Urbanística.

1. Los Ayuntamientos habrán de expedir, a petición de los interesados y en el plazo de un mes, Cédula de Garantía Urbanística para las parcelas edificables que no tengan pendientes la adquisición del excedente de aprovechamiento. La Cédula expresará la calificación urbanística y tendrá un plazo de vigencia máximo de un año; dentro de él deberá el interesado solicitar la licencia de obras y garantizar la ejecución de las obras de urbanización pendientes de realizarse. La expedición de la Cédula obligará a esto último en los mismos términos que la orden de edificación forzosa, por lo que la solicitud de Cédula deberá ser refrendada por el propietario interesado.

2. El propietario del solar o parcela respecto a la que se haya expedido válidamente la Cédula tendrá derecho a que, durante la vigencia de ésta, si no se mantienen las condiciones urbanísticas en ella expresadas se le reparen los perjuicios patrimoniales causados por los cambios de ordenación sobrevenidos.

3. Con independencia de lo regulado en los números anteriores los Ayuntamientos tienen la obligación de informar por escrito a cualquier solicitante respecto a la clasificación, calificación y programación urbanística de los terrenos, en el plazo de un mes.

CAPITULO III

Intervención administrativa para garantizar el cumplimiento por los propietarios de inmuebles de su deber de edificar

Artículo 85. Deber urbanístico de edificar y obligación de hacerlo dentro de plazos determinados.

1. El propietario de un terreno tiene el deber de destinarlo al uso y aprovechamiento previsto por el Plan colaborando, con prontitud y diligencia, a la ejecución de éste. Si el terreno de su propiedad fuera una parcela en suelo urbano o un solar, deberá solicitar la preceptiva licencia para construir, según el Plan, adquiriendo, en todo caso, el excedente de aprovechamiento que presente el terreno y realizando las obras de urbanización que correspondan. Este deber de edificación será exigible en los plazos fijados por el Programa o, en su defecto, cuando haya transcurrido un año desde que fuera posible solicitar la licencia.

2. Una vez otorgada la licencia, se deberá iniciar, concluir y no interrumpir la construcción dentro de los plazos en ella determinados o, en su defecto, en 6, 24 y 6 meses, respectivamente. La caducidad de la licencia se declarará previa audiencia del interesado.

3. El Ayuntamiento -de oficio a instancia de cualquier interesado- podrá dictar órdenes individualizadas de ejecución de la edificación, siguiendo criterios expresos y objetivos de prioridad en el fomento de ella.

La orden advertirá que, si el propietario afectado no solicita licencia y adquiere los excedentes de aprovechamiento de su parcela, en el plazo de un año, la parcela quedará incluida en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar y, si procede, se incoará expediente declarativo del incumplimiento de la obligación de edificar. Dicho plazo será prorrogable por causa justificada y no procederá la declaración de incumplimiento si, antes de la conclusión de aquél, el propietario hubiere solicitado la inscripción voluntaria en dicho Registro.

4. La orden de ejecución de la edificación determinará los efectos dispuestos en el número 2 del artículo anterior y, a tal fin, expresará las condiciones urbanísticas de la parcela que ordene edificar. Asimismo, la orden, una vez notificada al interesado, se comunicará al Registro de la Propiedad para constancia en el mismo. Si el interesado cumple lo ordenado se ordenará cancelar la anotación correspondiente.

CAPITULO IV

Intervención administrativa para garantizar el cumplimiento del deber urbanístico de conservación por los propietarios de inmuebles

Artículo 86. Deber de conservación y rehabilitación.

Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que permitirían obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio. Será exigible este deber aun cuando no hubiere normas específicamente aplicables sobre protección del medio ambiente, patrimonios arquitectónicos y arqueológicos o sobre rehabilitación urbana. Si las hubiere, se cumplirá con total respeto a las mismas.

Artículo 87. Inspección periódica de construcciones.

Los propietarios de toda edificación catalogada o de antigüedad superior a 50 años deberán promover, al menos cada cinco años, una inspección, a cargo de facultativo competente, para supervisar su estado de conservación.

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 y al Colegio Profesional correspondiente.

El Ayuntamiento podrá exigir de los propietarios la exhibición de los certificados actualizados de inspección periódica de construcciones y, si descubriera que éstas no se han efectuado, podrá realizarlas de oficio a costa de los obligados.

Artículo 88. Límite del deber de conservación y rehabilitación.

Los propietarios de edificios están obligados a sufragar o soportar el coste de las obras de conservación y rehabilitación que dichas construcciones precisen para cumplir lo dispuesto en los artículos anteriores, hasta el importe determinado por el límite del deber normal de conservación.

Cuando una Administración ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan dicho límite, el obligado podrá exigir a aquélla que sufrague, en lo que respecta al exceso, el coste parcial de la obras constitutivo del mismo.

Se entenderá que las obras mencionadas en el párrafo anterior exceden del límite del deber normal de conservación cuando su coste supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la preexistente, realizada con las condiciones imprescindibles para autorizar su ocupación. Si no se trata de un edificio sino de otra clase de construcción, dicho límite se cifrará, en todo caso, en la mitad del coste de erigir o implantar una nueva construcción de iguales dimensiones, en condiciones de uso efectivo para el destino que le sea propio.

Artículo 89. Ayudas públicas para la conservación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico.

1. Procederá el otorgamiento de ayudas para financiar la conservación o rehabilitación de construcciones por las razones reguladas en el artículo anterior o para obras que potencien la utilidad social de las construcciones y que se financien ponderando la situación socioeconómica del destinatario de la subvención, conforme a lo que reglamentariamente se establezca.

2. La Administración podrá convenir con el interesado fórmulas de explotación conjunta del inmueble, siempre que permitan una adecuada participación pública en los beneficios generados por la prolongación de la vida útil de la construcción. Se pueden otorgar ayudas a fondo perdido como incentivo de inversiones privadas proporcionadas a la subvención en los términos que reglamentariamente se determinen.

3. Si el propietario tuviera derecho a la ayuda -en aplicación del artículo anterior- y no alcanzara un acuerdo con la Administración, aquélla se otorgará como anticipo reintegrable, en dinero constante, en caso de venta o expropiación, debiéndose dejar constancia de ello en el Registro de la Propiedad. El reintegro no superará la mitad del precio de expropiación o venta. Si ésta lo es por precio inferior al duplo del anticipo, la Administración podrá ejercer el derecho de tanteo en los términos regulados en el Real Decreto Legislativo 1/1992.

4. Los Ayuntamientos deben bonificar, en la medida más amplia posible, las licencias de obras que tengan por objeto la reparación o rehabilitación de edificaciones deterioradas.

5. Las políticas de ayuda económica que instrumente la Generalitat para rehabilitar y conservar el patrimonio arquitectónico darán prioridad a los inmuebles y conjuntos catalogados y ponderarán la corresponsabilidad financiera que, en dichas actuaciones, asuman los entes locales con arreglo a sus posibilidades.

Artículo 90. Situación legal de ruina.

1. Procede declarar la situación legal de ruina cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales a un edificio o construcción, manifiestamente deteriorada, o para restaurar en ella las condiciones mínimas que permitan su uso efectivo, supere el límite del deber normal de conservación calculado conforme al artículo 88.

Procederá, asimismo, la declaración de ruina, cuando el propietario acredite haber cumplido puntualmente lo dispuesto en el artículo 87, realizando diligentemente las obras recomendadas, al menos, en los dos últimos certificados de inspección periódica y el coste de éstas, unido al de las que estén pendientes de realizar, con los fines antes expresados, supere el límite enunciado en el párrafo anterior, apreciándose una tendencia constante y progresiva en el tiempo al aumento de las inversiones necesarias para la conservación del edificio.

2. Corresponderá a los Ayuntamientos declarar la situación legal de ruina, incoando el procedimiento de oficio o como consecuencia de denuncia formulada por cualquier interesado. En las actuaciones se citará a los ocupantes legítimos de la construcción y a los titulares de derechos sobre ella que consten en los registros públicos, así como a los órganos competentes cuando resulte afectado el patrimonio histórico.

3. La declaración de la situación legal de ruina debe disponer las medidas necesarias para evitar eventuales daños físicos y, además, proponer la declaración de incumplimiento por el dueño de su deber urbanístico de conservación o manifestar, razonadamente, la improcedencia de esto último.

La propuesta de declarar el incumplimiento del deber de conservación, formulada junto a la declaración de ruina legal, no será definitiva ni surtirá efecto sin previa audiencia de los interesados y resolución del Alcalde dictada a la vista de las alegaciones presentadas.

No procede declarar el incumplimiento del deber de conservación si la ruina legal es causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, ni cuando el dueño trate de evitarla con adecuado mantenimiento y cuidadoso uso del inmueble, reparando sus desperfectos con razonable diligencia.

4. 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.

5. Si la situación legal de ruina se declara respecto a edificio catalogado u objeto del procedimiento de catalogación, el propietario deberá adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad. La Administración podrá concertar con el propietario su rehabilitación. En defecto de acuerdo, puede ordenarle que la efectúe otorgándole la correspondiente ayuda u ordenar la inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

Artículo 91. Intervención en edificios catalogados.

1. En los edificios Catalogados, sólo podrán realizarse las obras expresamente autorizadas por licencia de intervención o dispuestas por orden de ejecución municipal de obras de intervención.

2. Las licencias de intervención contemplarán conjuntamente todas las actuaciones que hayan de realizarse en el inmueble y el resultado final de las mismas. Dichas actuaciones sólo excepcionalmente, cuando sea imposible la conservación de lo construido o cuando la catalogación no obedezca a su valor intrínseco sino a su mera importancia ambiental, podrán contemplar la sustitución de la edificación, a ser posible parcial, bajo condiciones especiales. Las obras de intervención se ajustarán a las prescripciones del Catálogo y del planeamiento, pero su autorización podrá concretar otras condiciones adicionales, salvaguardando los valores protegidos.

La licencia de intervención controla la oportunidad técnica de las obras para la mejor preservación de las características culturales cuyo reconocimiento colectivo se expresa en la catalogación. Su otorgamiento se efectuará por resolución debidamente motivada.

3. Sólo podrá otorgarse licencia de demolición para edificios no catalogados y que no sean objeto de un procedimiento tendente a su catalogación.

4. En la aplicación de lo anteriormente dispuesto se facilitará el ejercicio de sus atribuciones a los órganos competentes para la tutela del patrimonio histórico, cuando la intervención afecte a bienes declarados de interés cultural o sujetos a procedimiento para su declaración o inventariado como tales. En ningún caso, la aplicación de esta Ley permitirá exceptuar la plena sujeción de dichos bienes a su normativa reguladora específica.

Artículo 92. Ordenes de ejecución de obras de conservación y de obras de intervención.

1. Los Alcaldes deben dictar ordenes 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 ordenes respecto a edificios catalogados. Las ordenes de ejecución pueden conminar, asimismo, a la limpieza, vallado, retirada de carteles u otros elementos impropios del inmueble.

2. Dentro del plazo señalado en la orden de ejecución el propietario afectado debe solicitar las ayudas económicas a las que justifique tener derecho y puede pedir la licencia de demolición, salvo que el edificio esté catalogado. También puede proponer alternativas técnicas para las obras o solicitar razonadamente una prórroga en su ejecución.

3. El incumplimiento injustificado de la orden faculta a la Administración para adoptar una de estas medidas:

A) Ejecución subsidiaria a costa del obligado hasta el límite del deber de conservación.

B) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo de un décimo del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas se destinará preferentemente a cubrir los gastos que genere la ejecución subsidiaria de la orden incumplida.

Artículo 93. Amenaza de ruina inminente.

Cuando la amenaza de una ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado, el Alcalde podrá acordar el apuntalamiento 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 -no tratándose de edificio catalogado- ésta fuera imprescindible para impedir mayores perjuicios.

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.

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

Artículo 94. Pérdida o destrucción de elementos catalogados.

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, que podrá ser ordenada.

El Plan podrá disponer, en casos justificados, que cuando un edificio catalogado resulte destruido el terreno subyacente quede inmediatamente calificado como zona dotacional pública.

La destrucción de un edificio catalogado, mediando incumplimiento del deber normal de conservación, determinará la expropiación o inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

Artículo 95. 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.

CAPITULO V

Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar

Artículo 96. Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

Los Municipios mantendrán en condiciones de pública consulta un Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar. No obstante, aun cuando éste no haya sido creado o esté incompleto, la orden de incluir en él un inmueble es válida y eficaz desde que se dicte, debiéndose notificar al Registro de la Propiedad. El mismo efecto surtirá el mero transcurso del plazo consignado en la orden regulada en el artículo 85.

La orden de inclusión expresará la causa que la determina, la descripción del inmueble afectado y, en su caso, las declaraciones administrativas respecto al incumplimiento de deberes urbanísticos del propietario.

Artículo 97. Inclusión de inmuebles en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

1. Procede dictar la orden de inclusión en el Registro respecto a inmuebles cuyos propietarios incumplan:

A) La obligación de edificar, de solicitar licencia o de urbanizar simultáneamente a la edificación, en los supuestos y plazos regulados en los artículos 84.1 y 85.2 y 3.

B) La obligación de efectuar obras de conservación y rehabilitación en los términos exigibles a tenor de los artículos 90, 91, 92 (sin perjuicio de la aplicación simultánea de las restantes medidas contempladas en el número 3 de este último) y 94.

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

Artículo 98. Efectos de la inclusión.

1. La orden de inclusión en el Registro de un inmueble comporta su declaración de utilidad pública y de la necesidad de su ocupación, a efectos expropiatorios. En tanto la Administración, municipal o autonómica, no inicie la expropiación, cualquier persona, por propia iniciativa o concurriendo a una previa convocatoria municipal, podrá formular un Programa para la edificación o/y, en su caso, urbanización, intervención o rehabilitación del inmueble, conforme al procedimiento previsto en los artículos 45 a 48 de esta Ley. El adjudicatario de este procedimiento contará con las prerrogativas y obligaciones del adjudicatario de un Programa y con el beneficio de la expropiación.

2. La alternativa técnica de estos Programas consistirá en un anteproyecto para la edificación o rehabilitación. La proposición económica versará sobre el precio de adquisición del inmueble y, salvo en el caso regulado en el número siguiente, sobre la participación del propietario en el desarrollo del Programa, que podrá acometerse mediante reparcelación consistiendo la adjudicación de fincas resultantes en partes determinadas de la obra, en régimen de propiedad horizontal.

3. Si la orden de inclusión deriva de incumplimiento de deberes urbanísticos determinará necesariamente la expropiación, que se efectuará con aplicación de las reglas especiales de determinación del justiprecio previstas al efecto por la legislación estatal. En los demás casos, el propietario puede instar la revocación de dicha orden tan pronto como remedie las causas que la determinaron.

CAPITULO VI

Otras formas de intervención administrativa en el mercado inmobiliario

Artículo 99. Patrimonios públicos de suelo y sociedades urbanizadoras.

1. Los Ayuntamientos, las entidades locales supramunicipales y la Generalitat, en previsión de la ampliación de sus patrimonios públicos de suelo, podrán reservarse áreas para legitimar en ellas la expropiación de bienes inmuebles, cualquiera que sea su clasificación o calificación urbanística. La reserva, si no estuviera prevista en el Plan General, se efectuará mediante Plan Especial y podrá ser incluso previa a la Programación de los terrenos. Dicha Programación, no obstante, podrá ser instada por los particulares -conforme a los artículos 44 y siguientes-, solicitando autorización previa de la Administración titular de la reserva, quien, en su caso, podrá otorgarla con sujeción a las condiciones de interés público que procedan para lograr los fines sociales pretendidos al efectuarla.

2. Dichas Administraciones pueden también delimitar áreas para someter a tanteo y retracto administrativo todos o algunos de los inmuebles ubicados en ellas. La delimitación tendrá por objeto cualquiera de los fines expresados en el artículo 1 y se tramitará aprobando la relación de bienes y derechos afectados que se notificará al Registro de la Propiedad a los efectos legales.

3. Las Administraciones a las que se refieren los números anteriores, pueden promover la construcción de cualesquiera edificaciones y urbanizaciones, constituir o tener la entera propiedad de sociedades dedicadas a ello y, con o sin mediación de éstas, participar en sociedades de economía mixta con igual finalidad.

Las sociedades antes mencionadas, en desarrollo de los Planes y Programas, podrán ser beneficiarias de la expropiación, incluso en supuestos distintos a los previstos en esta Ley para los casos de gestión indirecta, así como beneficiarse de ayudas públicas singulares o del ejercicio, por la Administración, de las potestades reguladas en este artículo o en el 42. Dichos beneficios sólo serán de aplicación bajo estas condiciones:

A) Que se trate de actuaciones cuyo fin específico y exclusivo sea crear dotaciones públicas, promover suelo urbanizado para atender demandas sociales, o construir viviendas sujetas a algún especial régimen de protección social.

B) Además, si se otorgan en favor de sociedades con participación de capital privado, éste habrá de constituirse, para actuaciones concretas, en régimen de competencia pública u ofreciéndolo restringidamente, pero en condiciones de igualdad, a los propietarios de inmuebles afectados.

C) La enajenación de inmuebles que adquieran como beneficiarias del ejercicio de las potestades públicas antes mencionadas, se debe efectuar en condiciones de pública concurrencia y, en caso de venta, asegurar precios o garantías que impidan o dificulten la reventa con sobreprecio o el enriquecimiento injustificado de tercero. La misma regla se observará en la gestión de los patrimonios públicos de suelo.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Consejo Superior de Urbanismo.-El Consejo Superior de Urbanismo es el máximo órgano asesor de las Administraciones públicas con competencia urbanística de la Comunidad Valenciana.

Reglamentariamente se establecerá su composición, organización y funcionamiento. En todo caso, actuará como órgano colegiado, compuesto por expertos en urbanismo de reconocida competencia, quienes asesorarán con rectitud las cuestiones que se sometan a su consideración. En su nombramiento se dará adecuada participación a las entidades locales.

Le corresponderá dictaminar en los casos que así lo exija esta Ley o una disposición reglamentaria con rango de Decreto del Consell de la Generalitat o cuando lo solicite el Gobierno Valenciano o alguno de sus miembros.

Segunda. Cómputo de la población municipal.-A todos los efectos previstos en la presente Ley, cuando en ella se alude a un determinado número de habitantes por Municipio, se computarán como tales, tanto los residentes como los transeúntes empadronados.

Tercera. Atribuciones de los órganos municipales.-El ejercicio de las competencias que esta Ley atribuye a los Ayuntamientos en sus artículos 44, 53, 66.2.D), 76.2 y 3, 77.1, 78.1, 84, 85, 87, 90 y 92, corresponde a:

A) El Alcalde, en los Municipios de más de 25.000 habitantes, salvo disposición en contrario del Reglamento Orgánico Municipal y sin perjuicio de la competencia del Pleno para aprobar las variaciones del patrimonio municipal de suelo.

B) El Pleno, en los demás municipios, salvo que el Reglamento Orgánico Municipal disponga otra cosa.

C) Los órganos previstos en las disposiciones reguladoras de la creación y funcionamiento de entidades, mancomunidades o consorcios comarcales que tengan encomendado el ejercicio de competencias urbanísticas.

Las competencias municipales referidas en los artículos 38.2, 57 y 99 corresponderán al Pleno, excepto previsión distinta del Reglamento Orgánico Municipal. La competencia para aprobar el Cuadro Indicativo de precios al que se refiere el artículo 78.2 corresponde al Pleno, previo informe de la Administración Catastral. Si ésta informara de la existencia de una Ponencia de valores, vigente y aplicable a los efectos previstos en el artículo 53 del Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, no procederá aprobar el referido Cuadro, pudiendo el Alcalde ordenar la utilización de aquélla con el fin previsto en el artículo 78.3. Los cuadros indicativos se ajustarán a lo dispuesto en la normativa técnica de valoración catastral.

Cuarta. Plazo para el otorgamiento de licencias.-1. Las licencias urbanísticas otorgarán el derecho a edificar o realizar actuaciones urbanísticas y se resolverán en los plazos siguientes:

A) Las de parcelación o el certificado de su innecesariedad, las de mera reforma que no suponga alteración estructural del edificio, ni afecten a elementos catalogados o en trámite de catalogación, así como las de primera ocupación o habitabilidad de las construcciones -que se otorgarán, en su caso, mediante la misma autorización- en el plazo de un mes.

B) Las licencias que comporten obras mayores de nueva construcción o reforma estructural de entidad equivalente a una nueva construcción o las de derribo (respecto a edificios no catalogados), habrán de otorgarse o denegarse en el plazo de dos meses.

C) Las de intervención -que serán cualesquiera que afecten a edificio catalogado o en trámite de catalogación-, en el de tres meses.

Las licencias para cualquier tipo de obras que, por disposición legal o reglamentaria, hayan de otorgarse junto a la correspondiente licencia de actividad, se someterán, con preferencia respecto a las reglas anteriores, al régimen procedimental específico de la licencia de actividad.

2. El Ayuntamiento podrá otorgar licencias parciales que autoricen la realización de fases concretas del proyecto, a reserva de la subsanación o suplemento de éste en aspectos menores y complementarios pendientes de autorización administrativa.

3. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo, facultades en contra de las prescripciones de esta Ley, de los Planes, Proyectos, Programas u Ordenanzas o, en general, en términos contrarios, opuestos o disconformes con las previsiones de la ordenación urbanística. La solicitud de licencia urbanística que no sea resuelta por el Ayuntamiento dentro de los plazos legales, sin perjuicio de las prórrogas que sean procedentes, se entenderá estimada, salvo que su contenido sea constitutivo de contravención grave y manifiesta de la ordenación urbanística, en cuyo caso se entenderá desestimada.

Quien haya solicitado en forma la preceptiva licencia y no obtenga resolución expresa dentro de los plazos legales, quedará legitimado, mientras la Administración no le ordene lo contrario, para iniciar las obras o realizar las actuaciones correspondientes -salvo la intervención en construcciones catalogadas- siempre que éstas se ajusten a la ordenación urbanística y se desarrollen cumpliendo los demás deberes y condiciones que la ley y los Planes exijan para su realización.

4. El procedimiento para la concesión de licencia sólo se entenderá iniciado cuando la petición vaya acompañada de proyecto técnico y de los demás documentos indispensables para dotar de contenido la resolución. Las deficiencias documentales menores, notificadas al interesado, suspenderán el trascurso de los plazos para otorgar la licencia.

Quinta. Deber de información interadministrativa en relación con actos y acuerdos urbanísticos.-1. En cumplimiento del artículo 56 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, la notificación preceptiva de actos y acuerdos municipales a la Administración autonómica, cuando se refiera a actos en materia de Urbanismo, se cursará a los órganos urbanísticos de la Generalitat.

Si dicha notificación versa sobre otorgamiento de licencia de obra, expresará con claridad la localización y contenido del acto autorizado en términos que permitan relacionarlo con su régimen urbanístico. Reglamentariamente se establecerá un modelo de ficha urbanística, susceptible de fácil tratamiento estadístico, a rellenar por el solicitante de la licencia, que el Municipio adjuntará al notificar.

2. Los interesados pueden notificar, por su cuenta, a los referidos órganos de la Generalitat su intención de iniciar las obras o actuaciones urbanísticas correspondientes, acompañando la información referida en el número anterior y los documentos acreditativos de que, desde que solicitaron la licencia, han transcurrido los plazos previstos en la precedente Disposición Adicional Cuarta, número 1.

La comunicación será examinada en el plazo de un mes debiéndose recabar durante él información del Ayuntamiento. Concluido éste, el interesado tendrá derecho, a que la Generalitat le expida, para su uso particular, certificado de haber sido notificada del propósito de iniciar las obras o actuaciones y de no haber advertido en ellas contravención grave y manifiesta de la ordenación urbanística, ni haber recibido reclamación municipal por tal motivo. Es improcedente la expedición del certificado cuando la obra o actuación contravenga manifiestamente la ordenación urbanística o exceda de los derechos que ésta confiere al interesado o cuando el Ayuntamiento anuncie motivadamente su oposición a ello.

3. La Administración de la Generalitat, sin perjuicio de las competencias municipales, se abstendrá de desarrollar acciones o procedimientos administrativos por la realización de actuaciones respecto a las que haya expedido el certificado regulado en el número anterior.

4. Los órganos de la Generalitat que adopten resoluciones o acuerdos en materia urbanística han de notificarlos a los Municipios afectados en el plazo de diez días desde su adopción.

Sexta. Convenios Urbanísticos.-Los Convenios Urbanísticos que celebren los Ayuntamientos con los particulares estarán sujetos a las reglas expresadas en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat. En ningún caso podrán dichos Convenios sustituir el procedimiento de aprobación y adjudicación de Programas regulado en la presente Ley o prejuzgar los resultados del mismo.

Séptima. Obras de reparación o reforma en suelo urbanizable aún no programado.-En las construcciones legalmente consolidadas sobre terrenos sujetos al régimen establecido por el artículo 10 de esta Ley y a la Disposición Adicional Segunda de la Ley 4/1992, del Suelo No Urbanizable, de la Generalitat, se podrán realizar, además de las obras previstas por esta última, las de reparación o reforma -sin ampliación- que exija la conservación y su disfrute según el uso que les sea propio y no estén prohibidas por los Planes, ni obstaculicen la ejecución de obras públicas previstas. No se podrán autorizar, con carácter definitivo, nuevas actividades en dichas construcciones, salvo las funcionalmente vinculadas a los servicios públicos o al destino agrario específico de la naturaleza de cada finca concreta.

No obstante las reformas de industrias ya existentes y legalmente implantadas, motivadas por crecimiento de su plantilla laboral, podrán autorizarse dentro de los límites de ampliación regulados en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley del Suelo No Urbanizable.

Octava. Desarrollo reglamentario de la presente Ley.-Se autoriza al Gobierno Valenciano para aprobar mediante Decreto uno o varios reglamentos de desarrollo de la presente Ley.

Novena. Imposición de multas coercitivas.-En el supuesto de incumplimiento de los acuerdos y las resoluciones ordenando la realización de las obras y los trabajos precisos para la restauración de la realidad alterada o transformada la Administración actuante podrá proceder, sin perjuicio del recurso en último término a la ejecución subsidiaria a costa del infractor, a la imposición al mismo de multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual y por un importe, cada vez, del diez por cien del coste previsto de las obras o de los trabajos ordenados cuando éstos consistan en la reposición de la realidad a su estado originario o del cinco por cien del valor de la obra cuya demolición se haya ordenado con un mínimo de cien mil pesetas. Dichas multas se impondrán con independencia de las retributivas de la infracción o infracciones producidas.

Décima. Arrendamientos históricos.-Las disposiciones de la presente Ley en materia de gestión urbanística de suelo se entenderán a reserva de los derechos de los arrendatarios históricos, reconocidos por el artículo 5 de la Ley 6/1986, de 15 de diciembre, de la Generalitat.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Innecesariedad de adaptación de los Planes a la presente Ley.-1. Los Municipios no estarán obligados a promover un expediente de adaptación de su planeamiento a la presente Ley. No obstante, cuando se evidencien insuficiencias específicas y manifiestas en la ordenación urbanística de algún Municipio, la Generalitat podrá adoptar las medidas previstas en los artículos 35 ó 57.D).

2. Los Municipios podrán interesar de la Conselleria competente en Urbanismo que declare la homologación a la presente Ley de los Planes y Normas Subsidiarias vigentes o de alguno de sus sectores. Dicha homologación se producirá por resolución autonómica dictada y tramitada por el procedimiento del Capítulo Primero del Título Segundo de la presente Ley, y en cuya virtud se apruebe uno de los siguientes documentos:

A) Una Modificación del planeamiento general que complemente sus determinaciones en el ámbito afectado, estableciendo la ordenación estructural del mismo conforme a lo previsto en el artículo 17.1 y, en especial, definiendo la red primaria o estructural de reservas de suelo para dotaciones públicas, así como las previsiones del artículo 17.4 y, en su caso, 17.3, 17.6 y 18.

B) Un expediente justificativo de que las determinaciones del planeamiento vigente ya tienen la precisión y calidad necesaria para cumplir las exigencias de la presente Ley y, en particular, de su artículo 17, acompañado de la documentación que permita diferenciar e identificar qué determinaciones de las vigentes han de reputarse integrantes de la ordenación estructural y de la red primaria de reservas de suelo para dotaciones públicas.

3. La aprobación de Planes Parciales, Especiales o de Reforma Interior que modifiquen determinaciones de los planes generales vigentes a la entrada en vigor de esta Ley, requiere la homologación del sector correspondiente, que podrá efectuarse directamente al aprobar dichos instrumentos, siempre que éstos contengan los documentos específicos y las determinaciones necesarias con ese fin.

Segunda. Aprobación de instrumentos de planeamiento de conformidad con las disposiciones de la legislación anterior.-1. Se podrán seguir tramitando y aprobando los instrumentos de planeamiento no adaptados a la presente Ley, conforme a las disposiciones de la legislación anterior, si ya hubieran sido objeto de aprobación inicial o de exposición al público de su Avance, siempre que su aprobación se produzca dentro del primer año de su vigencia o del mayor plazo que justificadamente se otorgue, en cada caso, por resolución dictada por Conseller competente en materia de urbanismo, previo informe del Consejo Superior de Urbanismo. No obstante, el promotor del expediente podrá desistir en cualquier momento de su tramitación, si prefiere acogerse a las disposiciones de esta Ley.

2. A partir de la entrada en vigor de esta Ley no se podrá iniciar la tramitación de nuevos Programas de Actuación Urbanística de los previstos en la anterior legislación, ni -en tanto no se produzca la homologación del correspondiente sector- de Planes Parciales para el desarrollo de suelos aptos para urbanizar previstos en las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Tercera. Clasificación del suelo urbano a la entrada en vigor de la presente Ley. Actuaciones Aisladas.-1. A partir de la entrada en vigor de esta Ley y en tanto no se modifiquen o revisen los vigentes Planes Generales, Normas Subsidiarias y Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, tendrán la clasificación de suelo urbano los terrenos que la tuvieran reconocida por los instrumentos de ordenación vigentes.

2. El suelo urbano que, a la entrada en vigor de esta Ley, no esté incluido en Unidades de Ejecución, mientras éstas no se delimiten, se ejecutará conforme al régimen de Actuaciones Aisladas regulado en el Capítulo Cuarto de su Título Tercero.

3. En los municipios cuyo planeamiento general hubiera delimitado áreas de reparto y aprovechamientos tipo en suelo urbano se aplicarán éstos a los efectos previstos en la presente Ley.

Si no se hubiera determinado el aprovechamiento tipo, mientras no se modifique o revise el planeamiento con ese propósito, se considerará como tal:

A) En Unidad de Ejecución prevista por el planeamiento o delimitada con anterioridad a esta Ley: el medio de la Unidad.

B) En otro caso: el que resulte de la aplicación del artículo 63.

El aprovechamiento susceptible de apropiación será el porcentaje del aprovechamiento tipo que corresponda, según la Ley, atendidas las reglas anteriores.

Cuarta. Actuaciones Integradas.-1. La clasificación como suelo urbano incluido en Unidades de Ejecución, urbanizable programado o apto para urbanizar, establecida en los planes vigentes a la entrada en vigor de esta Ley, se entenderá otorgada a los solos efectos de su valoración y de la determinación del aprovechamiento subjetivo correspondiente a sus propietarios. Su ejecución se sujetará a lo previsto en el número siguiente.

2. Todas las Unidades de Ejecución, incluso las delimitadas antes de la entrada en vigor de esta Ley, se ejecutarán conforme a lo previsto en ella, con las siguientes salvedades:

A) En Unidades de Ejecución respecto a las que, antes de la entrada en vigor de esta Ley, se hubiera constituido Junta de Compensación, ésta tendrá, por ministerio de la Ley, la condición legal de Urbanizador, sirviendo las condiciones estipuladas en las Bases de Actuación como condiciones propias del Programa. Las Unidades con Proyecto de Compensación o de Reparcelación aprobado -o formalmente declarado innecesario- podrán completar su urbanización de conformidad con la legislación anterior.

B) En Unidades de Ejecución -sin Junta de Compensación constituida- delimitadas antes de la entrada en vigor de esta Ley y para las que, en ese momento, no se hubiera determinado sistema de actuación distinto de la compensación, se aplicarán las siguientes reglas:

1.º) No podrá imponerse en el Programa ninguna condición más gravosa, para su ejecución, que las que hubieran sido exigibles en aplicación del régimen jurídico y la ordenación urbanística vigente a la entrada en vigor de esta Ley, siempre que la iniciativa correspondiente se promueva dentro de los plazos que, para ejecutar dicha ordenación, tuviera previstos ésta o durante los nueve meses siguientes a la entrada en vigor de esta Ley.

2.º) El plazo máximo para la ejecución de Programas en Régimen de Adjudicación preferente, previsto por el artículo 50.1, no regirá cuando resulte mayor plazo por aplicación de lo dispuesto en el párrafo anterior.

3.º) Durante el plazo específicamente previsto en la ordenación urbanística anterior para constituir la Junta de Compensación o -si aquélla no contemplara plazo específico para ello- durante dos meses desde la entrada en vigor de esta Ley, sólo se admitirán a trámite iniciativas que reclamen fundadamente el Régimen de Adjudicación Preferente previsto en el artículo 50.

C) Las mismas reglas previstas en el apartado anterior serán aplicadas a las Unidades de Ejecución delimitadas en los planes de iniciativa particular que se aprueben al amparo de la Disposición Transitoria Segunda. En este caso, el plazo de exclusividad del Régimen de Adjudicación Preferente, al que se refiere el ordinal 3.º del apartado B), será de tres meses desde la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento. El plazo al que se refieren los ordinales 1.º) y 2.º) -para ejecutar el Programa en las condiciones que en ellos se expresan- será de cinco años.

D) Lo dispuesto en los apartados anteriores no obsta para que, en casos excepcionales, por causa de razones especiales y concretas de interés público sobrevenidas, la Administración pueda asumir la ejecución directa de los correspondientes Programas o remodelar los usos y aprovechamientos del suelo previstos por la ordenación urbanística anterior.

E) Los adjudicatarios de Programas de Actuación Urbanística -de los regulados por la anterior legislación-, las Juntas de Compensación constituidas al amparo de aquélla y los concesionarios de actuaciones por el sistema de expropiación, tendrán la condición legal de Urbanizador de la correspondiente Unidad de Ejecución, a la que se aplicarán las previsiones de la presente Ley, en términos compatibles con las condiciones sustantivas estipuladas en el correspondiente acuerdo de adjudicación o concesión. El Concesionario, Adjudicatario o Junta podrá promover reparcelaciones en los términos previstos en esta Ley, aun cuando estuviera prevista la expropiación o compensación como sistema de actuación. La retribución del Urbanizador podrá ser en terrenos, según las proporciones previstas en el acuerdo de adjudicación o concesión correspondiente o, en defecto de previsión expresa, según la que se determine en expediente tramitado al efecto siguiendo el mismo procedimiento aplicable a los Proyectos de Urbanización que desarrollen Programas.

Cuando existiera simultáneamente adjudicatario del Programa de Actuación Urbanística y Junta de Compensación, aquél tendrá la condición de Urbanizador y ésta la de Agrupación de Interés Urbanístico colaboradora del primero, salvo que otra cosa se dedujera del correspondiente acuerdo de adjudicación y sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 29.11 de esta Ley.

Quinta. Aprovechamiento tipo en suelo urbanizable.-El aprovechamiento tipo en suelo urbanizable, en los Planes adaptados a esta Ley, a la estatal Ley 8/1990, de 25 de julio, 1666 y 2611), o al Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, será el determinado por el Plan. En los demás Planes se considerará como aprovechamiento tipo el medio del cuatrienio o Programa de Actuación Urbanística correspondiente o, en el caso de Normas Subsidiarias, el medio del sector.

Sexta. Procedimientos incoados a la entrada en vigor de la presente Ley.-Los procedimientos tendentes a aprobar o ejecutar proyectos de reparcelación, compensación o expropiación, urbanización, concesión de licencias, declaraciones de ruina, declaraciones del incumplimiento de deberes urbanísticos, inclusión en el Registro Municipal de Solares, recaudación de cuotas de urbanización y suspensiones de licencias, que se hubieran iniciado al amparo de la anterior legislación, se concluirán de conformidad con ella, salvo desistimiento de quienes hubieran promovido la incoación de los mismos.

Séptima. Normas Subsidiarias y Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano.-1. Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito provincial seguirán vigentes, en lo que no se opongan a la presente Ley, mientras no sean sustituidas por los reglamentos previstos en sus artículos 13 y 14.

2. Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, los Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano, así como los Programas de Actuación Urbanística -de los previstos en la legislación anterior-, se asimilarán a los Planes Generales regulados en la presente Ley a los efectos de su aplicación, desarrollo y modificación, sin perjuicio de lo dispuesto en el número 3 de la Disposición Transitoria Primera y en el número 2 de la Disposición Transitoria Segunda.

Octava. *Vigencia transitoria de la normativa anterior hasta que se desarrollen reglamentariamente determinados preceptos de esta Ley.*-Mientras no se produzca el desarrollo reglamentario previsto en el artículo 22 de esta Ley, se seguirá aplicando el Anexo del Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, para determinar las reservas exigibles de suelo con destino escolar. No obstante, previo informe favorable de la Conselleria competente en materia de Educación, podrá exonerarse o minorarse el cumplimiento de la dotación de suelo escolar exigida en dicho reglamento, sustituyéndola por la aplicación directa de lo dispuesto en el artículo 22.1.B).

Novena. *Régimen transitorio hasta la constitución de órganos y registros.*-Hasta que se constituya el Consejo Superior de Urbanismo regulado en la Disposición Adicional Primera, el ejercicio de sus funciones corresponderá al Conseller competente en materia de Urbanismo, previo informe de las Comisiones Territoriales de Urbanismo reguladas en el Decreto 137/90, del Consell de la Generalitat.

En tanto se ordena reglamentariamente el Registro regulado en el artículo 49 sus funciones serán suplidas por el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. El reglamento dispondrá la fusión del antiguo Registro con el previsto por esta Ley.

Décima. *Régimen Transitorio de las Entidades Urbanísticas de Conservación de la Urbanización.* Las urbanizaciones cuya conservación estuviere legalmente encomendada a Entidades Urbanísticas de Conservación de la Urbanización seguirán sujetas al régimen jurídico vigente con anterioridad a esta Ley, sin que les sea de aplicación lo dispuesto en el artículo 79.1. Se podrán seguir constituyendo Entidades Urbanísticas de Conservación, en los términos que reglamentariamente se determinen, con motivo de la regularización de urbanizaciones clandestinas o irregulares, para que los costes de mantenimiento de las obras de urbanización correspondientes sean sufragados por los propietarios de las parcelas afectadas.

Undécima. *Vigencia de las normas urbanísticas contenidas en los planes.*-El reglamento previsto en el artículo 14 no afectará a la vigencia de las normas urbanísticas contenidas en los planes que, hasta ese momento, hayan sido aprobados, sin perjuicio de que, por iniciativa municipal, se pueda promover la modificación o revisión de ellos para armonizarlos con las previsiones de dicho reglamento.

Duodécima. *Régimen para facilitar el normal desarrollo de actuaciones emprendidas por empresas promotoras y constructoras antes de la entrada en vigor de esta Ley.*-Las empresas dedicadas a la promoción y construcción de urbanizaciones, viviendas o alojamientos turísticos que hubieran adquirido de modo oneroso durante los cinco años anteriores a la entrada en vigor de esta Ley, terrenos urbanos o urbanizables para afectarlos a su propia actividad productiva, podrán hacerlo constar en el Registro regulado en el artículo 49 a los siguientes efectos:

A) Dichos terrenos no podrán ser incluidos en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar durante un plazo de cinco años contados desde la entrada en vigor de esta Ley, siempre que la empresa titular de los terrenos vaya realizando las gestiones o actuaciones preparatorias necesarias para promover su edificación o, en su caso, facilitar ésta a un tercero.

B) El plazo al que se refieren los ordinales 1.º y 2.º del apartado B) de la Disposición Transitoria Cuarta, número 2, para ejecutar el Programa en las condiciones que en ellos se expresan, será de cinco años desde la entrada en vigor de esta Ley.

C) Cuando, en principio, no sea posible para la empresa correspondiente promover el Programa de Régimen de Adjudicación Preferente -por no comprender los terrenos suficiente superficie dentro del Sector en que se encuentren- el Ayuntamiento o Administración actuante procurará, en el momento de su programación y a solicitud de los interesados, delimitar para ellos Unidad de Ejecución independiente, en la mayor medida en que sea posible sin detrimento de las exigencias funcionales de la urbanización, para fomentar su ejecución autónoma o conexas con aplicación de dicho Régimen de Adjudicación Preferente. Esto procederá si hubiera iniciativas de Programación que permitan desarrollar urbanísticamente los terrenos en los cinco años siguientes a la entrada en vigor de esta Ley.

La aplicación de los apartados anteriores requiere que los interesados acrediten fehacientemente el cumplimiento de los requisitos expresados en el párrafo primero de esta Disposición, haciéndolo constar en el Registro de Programas y Agrupaciones de Interés Urbanístico durante el primer año de vigencia de esta Ley.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. *Incompatibilidad de determinados preceptos de la legislación estatal.*-La presente Ley establece una regulación específica de las materias que son objeto de los artículos: 2, 4.2, 4.3, 9.2, 10, 11.1, 2 y 3, 12, 13, 14, 16.3, 18, 24.2, 28.2, 3 y 4, 29.2, 30.2, 4 y 5, 31.3, 40.4, 42.4 y 5, 43.2, 59.3, 65.2, 3, 4, 5 y 6, 68, 69, 70, 71, 72.2, 3 y 4, 72.5, 73, 74, 75, 76, 77, 78.1 y 3, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94.3, 96.2, 99.3, 104.2, 105, 106, 108, 109.2, 3 y 5, 110, 111, 113.1, 114, 115, 116, 117, 118.2, 3 y 4, 119, 121, 122, 123, 125, 126.2, 3, 4, 5, y 6, 127, 128, 129, 130, 131, 136.1, 137.1, 2, 3, y 4, 138.a), 139, 142, 144.2 y 3, 145, 146, 147, 148, 149.1, 2 y 4, 151.2 y 4, 152, 153, 155.2, 156, 157, 158, 159.1, 2 y 3, 160.1, 2 y 4, 161, 162, 163, 164, 165, 166.1.b), f), g), 2 y 3, 171, 172, 174.1, 175, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 184.1, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199.1.a) y 2.a), 200, 201, 202.5, 208, 209, 211.1 y 2, 212, 227.2, 228.1 y 2, 229, 230, 231, 233, 234, 236, 242.4 y 5, 243.3, 244.5, 245.2, 247, 278.2 y 3, 281, 291, 292, 297.3, Disposición Adicional Segunda, Disposición Transitoria Sexta, puntos 2 y 5 y Disposición Transitoria Séptima, del Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por lo que, de conformidad con la Disposición Final 3.ª de este último, el contenido de los preceptos enunciados dejará de ser de aplicación, en lo sucesivo, en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

Segunda. *Derogación de determinados preceptos de la Ley 6/1989, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio.*-Quedan derogadas las disposiciones de la Ley 6/1989, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, que se opongan a la presente Ley y, en particular, a sus artículos 12, 27 y 38, así como las que limiten y condicionen la habilitación contenida en los mismos para la elaboración y aprobación de Planes de Acción Territorial de finalidad urbanística. Quedan derogadas, asimismo, sus previsiones relativas a la programación de actuaciones y aquellas que contradigan el régimen de las obras públicas regulado en los artículos 81 y concordantes de la presente Ley.

Tercera. *Cláusula derogatoria general.*-Quedan derogadas cuantas disposiciones legales o reglamentarias se opongan o contradigan lo dispuesto en la presente Ley.

Cuarta. *Tabla de vigencia de la normativa urbanística.*-En el plazo de tres meses desde la publicación de esta Ley, el Consell establecerá la tabla de vigencia de la normativa urbanística aplicable en la Comunidad Valenciana.

