

DECRETO LEGISLATIVO 1/2021, DE 18 DE JUNIO, DEL CONSELL, DE APROBACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE.

Artículo 109. Supuestos expropiatorios

1. La administración podrá expropiar los terrenos dotacionales previstos en los planes. En el caso de expropiación para formar viales o nuevas dotaciones o equipamientos, los costes de la expropiación se podrán repercutir sobre las y los propietarios de toda parcela edificable a la que la actuación dote de la condición de solar.
2. También serán objeto de expropiación los terrenos y bienes cuando lo requiera la ampliación del patrimonio público de suelo.
3. En las actuaciones integradas y aisladas, procede la expropiación si la persona propietaria se abstiene de adherirse al programa de actuación y cuando la administración opte por la modalidad de expropiación en la gestión del suelo, en los supuestos previstos en este texto refundido.
4. El incumplimiento de los deberes de edificación o rehabilitación u otros incumplimientos de la función social de la propiedad previstos en este texto refundido, habilitará para la expropiación de la finca de la persona que incumple con deducción, en su caso, de hasta el cincuenta por cien de aprovechamiento que debería considerarse en el justiprecio de no concurrir tal circunstancia.

Artículo 179. Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar

1. Los municipios están obligados a elaborar y mantener en condiciones de pública consulta un registro municipal de solares y edificios a rehabilitar, en el que se incluirán los inmuebles en régimen de edificación o rehabilitación forzosa y aquellos sobre los que exista orden de edificación o rehabilitación forzosa en vigor. Esta inclusión tiene solo efectos declarativos, susceptibles de ser extinguidos mediante prueba en contrario.
2. La inclusión de un inmueble en el registro municipal de solares y edificios a rehabilitar deberá notificarse al registro de la propiedad.
3. La inclusión se efectuará expresando la causa que la determina, la descripción del inmueble afectado y, en su caso, las declaraciones administrativas respecto al incumplimiento de deberes urbanísticos de la persona propietaria. Para su constancia en el registro de la propiedad, bastará con la certificación administrativa que, cumpliendo los requisitos de la legislación hipotecaria, transcriba la orden de ejecución o la declaración de inclusión y acredite su notificación al titular registral.

4. Los ayuntamientos de más de 20.000 habitantes que antes del 8 de febrero de 2024 no tengan elaborado y en vigor el registro de solares no podrán aprobar instrumentos de ordenación y gestión que reclasifiquen nuevos suelos de uso lucrativo.

TÍTULO III

Gestión de la edificación y la rehabilitación

CAPÍTULO I

Régimen de solares, edificación directa, rehabilitación y actuaciones aisladas

Sección I. Régimen de solares y edificación

Artículo 185. Régimen de los terrenos sujetos a actuación aislada

1. En los solares o terrenos sujetos a actuación aislada, mientras no sean incluidos en un programa de actuación o en un ámbito de reforma interior, las personas propietarias podrán realizar, disfrutar y disponer del aprovechamiento subjetivo, disponiendo de las siguientes alternativas:

a) Edificarlo, si la calificación urbanística de su parcela lo permite, y no tienen cargas ni deberes urbanísticos pendientes de satisfacer.

b) Transferirlo, para su materialización en suelo apto para ello, cuando la ordenación urbanística afecte su terreno a una dotación pública.

c) Reservárselo, para su posterior transferencia, previa cesión gratuita de su terreno a la administración.

d) Solicitar la expropiación, en las condiciones y supuestos previstos por el artículo 110 de este texto refundido, después de acreditar la imposibilidad legal de proceder a la edificación o transferencia del aprovechamiento reservado.

2. En los ámbitos de actuaciones aisladas, 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 187.

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 la parcela de la condición de solar, sin perjuicio de servirse de esa cesión para dar cumplimiento a lo dispuesto en el apartado siguiente o, alternativamente, a reservarse el aprovechamiento del suelo cedido.

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

El pleno cumplimiento de todas las condiciones anteriores por la persona propietaria de una parcela urbana o solar le reportará la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico y la consiguiente obligación de materialización con sujeción al plazo establecido en la licencia o en el presente texto refundido.

Artículo 186. Condición jurídica de solar. Adquisición y pérdida

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

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

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

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

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

c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado conectada con estación depuradora de aguas residuales.

La evacuación a acequias o fosas sépticas de las aguas residuales no justifica la dotación de este servicio. No obstante, en los supuestos en que no se estime justificada la instalación de un sistema colector, bien por no suponer ventaja alguna para el medio ambiente o bien porque su instalación implique un coste excesivo en relación a la utilización de sistemas individuales, se podrán utilizar estos sistemas individuales u otros sistemas adecuados que impliquen un nivel de protección ambiental equivalente al alcanzado mediante el sistema de alcantarillado conectado con estación depuradora.

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

3. Las parcelas sujetas a una actuación integrada adquieren la condición de solar cuando, además de contar con los servicios expresados en el apartado anterior, tengan ejecutadas las infraestructuras mínimas de integración y conexión de la actuación con su entorno territorial, hasta el punto de conexión con las redes generales o en la forma

estipulada por el programa de actuación respecto a cada fase.

4. La condición de solar se extingue por su integración en actuaciones reforma, regeneración o renovación urbana que requieran nuevas operaciones de transformación urbanística del suelo.

Artículo 187. Régimen de edificación de los solares

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

No obstante, las edificaciones existentes el 20 de agosto de 2014 en suelo urbanizable o urbano podrán obtener declaración responsable o licencia de ocupación, según proceda, o autorización de iniciación de la actividad siempre que, siendo compatibles el uso y la edificación con el planeamiento urbanístico, cuenten con sistema de evacuación y tratamiento de aguas residuales o, en su defecto, sistema de depuración integral de aguas residuales, acceso rodado y abastecimiento de agua potable.

2. Los solares o parcelas deberán ser edificados, en los plazos y condiciones establecidas por el planeamiento, levantando y sufragando las cargas de urbanización que los graven y compensando, en su caso, el excedente de aprovechamiento. Para los casos de atribución de incremento de aprovechamiento establecido mediante la revisión o modificación del plan, se deberá satisfacer la cesión de suelo dotacional correspondiente según el presente texto refundido y la del porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración, en los términos del artículo 82 de este texto refundido.

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

Sección II. Deber de edificar, conservar y rehabilitar

Artículo 188. El deber de edificación

1. Las personas propietarias de solares y edificios a rehabilitar, deberán solicitar

licencia de edificación en el plazo establecido en el plan o en el programa de actuación. Si el plan no determinase el plazo, este será de dos años desde que el terreno hubiere adquirido la condición de solar, o de seis meses desde que se hubiera emitido la orden de conservación o rehabilitación correspondiente.

Las personas propietarias de terrenos incluidos en el ámbito de una actuación aislada en suelo urbano deberán iniciar el proceso de edificación y, en su caso, urbanización, en el plazo establecido en el plan. Si el plan no determinase el plazo, este será de dos años desde que fuera posible su programación como actuación aislada.

Los planes fijarán los plazos de edificación de solares y, en su caso, urbanización de actuaciones aisladas en suelo urbano atendiendo a las circunstancias económicas, sociales y de ordenación urbana, sin que en ningún caso este plazo pueda ser superior a seis años.

2. Las personas propietarias de los solares e inmuebles señalados en el número 1 anterior deberán iniciar la edificación o rehabilitación, y en su caso la urbanización, a que tengan obligación y acabarla en los plazos fijados por el plan o el programa y concretados en la licencia municipal. En defecto de tales plazos se entenderá que el interesado o interesada dispone de un plazo de seis meses para iniciar las obras y de veinticuatro meses para terminarlas, admitiéndose interrupciones en dichos plazos que no podrán exceder, en total, de seis meses.

3. Los ayuntamientos en municipios de población de más de 10.000 habitantes delimitarán ámbitos a los efectos de dictar órdenes de edificación, rehabilitación o ejecución de actuaciones aisladas, atendiendo a un estudio objetivo de la demanda real de vivienda en la zona o, en su caso, de suelo para actividades productivas, y de acuerdo con criterios materiales o territoriales, expresos y objetivos de prioridad en el fomento de la edificación.

4. Si el Ayuntamiento no ha delimitado este ámbito se presumirá que coincide:

a) Con el suelo de uso residencial del municipio efectivamente urbanizado antes de la entrada en vigor de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística.

b) Con todo el suelo urbano de uso terciario o industrial.

5. En los municipios de población inferior a 10.000 habitantes, la delimitación de ámbitos de actuación y las obligaciones derivadas de ello, reguladas en este precepto y concordantes, será una facultad discrecional del ayuntamiento.

Artículo 189. Deber de conservación y rehabilitación e inspección periódica de edificaciones

1. Las personas propietarias de construcciones y edificios deberán mantenerlos en

condiciones de seguridad, funcionalidad y habitabilidad, realizando los trabajos y obras necesarias para conservar dichas condiciones o uso efectivo que permitan obtener la autorización administrativa de ocupación o título equivalente para el destino que les sea propio.

2. Las personas propietarias de toda edificación con uso residencial destinado a vivienda de antigüedad superior a cincuenta años, en los términos y condiciones que haya determinado reglamentariamente la Consellería competente en materia de vivienda, deberán promover, al menos cada diez años, la realización de una inspección técnica, a cargo de órgano facultativo competente que evalúe el estado de conservación del edificio.

3. Las inspecciones técnicas en edificios con uso residencial se realizarán de acuerdo con el documento informe de evaluación del edificio, que contempla aspectos relativos al estado de conservación, pero también respecto a la accesibilidad universal y a la eficiencia energética según los siguientes apartados:

a) Evaluación del estado de conservación del edificio reflejando los resultados de la inspección, indicando 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 adecuándolas al uso a que se destinen.

b) Evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con diversidad funcional para el acceso y utilización del edificio, estableciendo si es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

c) Evaluación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento que se establezca reglamentariamente.

4. La eficacia a efectos administrativos del informe de evaluación del edificio de uso residencial requerirá su inscripción en el registro autonómico habilitado al efecto.

5. Las personas propietarias de edificios de uso residencial que pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, tendrán que disponer del informe de evaluación del edificio con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda.

6. La Consellería competente en materia de vivienda podrá exigir de las personas propietarias la exhibición del informe de evaluación del edificio y que esté vigente. Si este no se ha efectuado, podrá realizarlo de oficio a costa de los obligados. Asimismo, tendrá la potestad para la iniciación, instrucción y resolución de los procedimientos sancionadores derivados del incumplimiento de esta obligación, regulados en el artículo 284.2 de este texto refundido.

Los ayuntamientos podrán igualmente exigir la exhibición o la emisión del informe

de evaluación si se pone de manifiesto la posible existencia de daños estructurales o peligro para las personas o las cosas, a los efectos de dictar las órdenes de ejecución correspondientes.

7. El resto de las personas propietarias de construcciones y edificios con tipologías y usos no residenciales de más de cincuenta años deberán realizar la inspección técnica a que se refiere el apartado 3.a de este artículo al menos cada diez años, en los términos y condiciones que reglamentariamente se determine.

Artículo 190. Deber de dotación de servicios urbanísticos básicos y de incorporación de medidas de integración paisajística

1. Las personas propietarias, y demás obligadas de acuerdo con la legislación del suelo del Estado, de edificaciones que sean susceptibles de albergar usos residenciales, industriales o terciarios, estén situadas en suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, tienen la obligación de dotar a los terrenos sobre los que se ubica la edificación de los servicios urbanísticos básicos, en los siguientes términos.

a) En el caso de edificaciones en suelo urbano, deben realizar las actuaciones necesarias para dotar a los terrenos sobre los que se erigen de la condición de solar, de acuerdo con el artículo 186 de este texto refundido, bien sea mediante licencia urbanística o programa de actuación integrada o aislada.

b) En el caso de edificaciones en suelo urbanizable, deben realizar las actuaciones necesarias para llevar a cabo la transformación urbanística de los terrenos hasta que adquieran la condición de solar de acuerdo con el título II del libro II del texto refundido, en su defecto, y hasta tanto se realiza la urbanización, deberán dotar a los terrenos de los servicios urbanísticos exigibles para las edificaciones en suelo no urbanizable.

c) En el caso de edificaciones en suelo no urbanizable deberán contar con los servicios urbanísticos en los términos establecidos en el artículo 211 de este texto refundido, si se trata de edificaciones aisladas, o según lo dispuesto en los artículos 228 y siguientes, si se trata de edificaciones que deben incluirse en ámbitos sujetos a una actuación de minimización de impactos.

2. Las actuaciones sobre las edificaciones en suelos urbanizables sin programación y en suelos no urbanizables a que se refiere el apartado anterior, deberán incorporar las medidas de integración paisajística necesarias para cumplir con lo preceptuado en el artículo 20.2 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y en los artículos 8 y 210 de este texto refundido. Esta obligación también puede incluir actuaciones sobre elementos ornamentales y secundarios del inmueble, pretender la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación.

3. En los suelos urbanos o urbanizables el cumplimiento de estos deberes se efectuará a través de los procedimientos de transformación urbanística regulados en el título II del libro II de este texto refundido; a estos efectos se aprobará el correspondiente proyecto de urbanización.

En suelos consolidados por la edificación preexistente se podrán aprobar proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de las determinaciones del plan u ordenación, aun sin necesidad de programa de actuación. Estas obras se financiarán mediante contribuciones especiales, otros mecanismos de financiación que pueda prever la legislación sectorial de aplicación o cuotas de urbanización de las reguladas en el artículo 156 de el presente texto refundido siempre que doten de la condición de solar a las parcelas afectadas. Si las obras así financiadas dieran provecho para una posterior actuación integrada, las personas propietarias que las hubieran sufragado tendrán derecho, en el seno de esta, a que se les compense por el valor actual de las mismas. El mismo derecho tendrán las personas propietarias afectadas por programaciones sucesivas de sus terrenos.

En este caso las cuotas de urbanización y su imposición o modificación tendrán que ser aprobadas por la administración actuante, sobre la base del proyecto de obras, al que se unirán una memoria justificativa y una cuenta detallada y justificada que se someterá a audiencia previa de las partes afectadas antes de su aprobación por el pleno municipal o se tramitarán junto con el proyecto de reparcelación.

4. Hasta que los suelos no adquieran la condición de solar, no podrán otorgarse licencias de obra mayor. No obstante, las edificaciones preexistentes el 20 de agosto de 2014 en suelo urbanizable o urbano podrán obtener declaración responsable o licencia de ocupación, según proceda, o autorización de iniciación de la actividad siempre que, siendo compatibles el uso y la edificación con el planeamiento urbanístico, cuente con sistema de evacuación y tratamiento de aguas residuales o, en su defecto, sistema de depuración integral de aguas residuales, acceso rodado y abastecimiento de agua potable.

Artículo 191. Límite del deber de conservación y rehabilitación

1. Las personas propietarias de edificaciones y construcciones y demás obligadas según la legislación estatal de suelo deben sufragar en ellas las obras de conservación y rehabilitación que requieran para cumplir lo dispuesto en los artículos anteriores, hasta el importe determinado por el límite del deber normal de conservación.

2. Cuando una administración ordene a la persona propietaria de un inmueble la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan dicho límite, la persona obligada podrá optar por la demolición del inmueble, salvo que esté catalogado, o por exigir a aquella que sufrague, en lo que respecta al exceso, el coste parcial de las obras.

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

Artículo 192. Órdenes de ejecución de obras de conservación y de obras de intervención y expropiación de los inmuebles que incumplan estas órdenes

1. Las obligaciones del ayuntamiento en relación a las órdenes de ejecución serán:

a) Dictar las mencionadas órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de los edificios deteriorados y de los inmuebles que estén en condiciones deficientes para ser utilizados.

b) Tomar las medidas necesarias para ejercer, en su caso, la tutela y defensa de los intereses de las personas inquilinas.

2. Los órganos de la Generalitat competentes en materia de patrimonio cultural inmueble podrán, oído el ayuntamiento, dictar las órdenes a que se refiere el apartado anterior respecto a edificios catalogados.

3. Las órdenes de ejecución pueden conminar, asimismo, a la limpieza, vallado, retirada de carteles u otros elementos impropios del inmueble.

4. Dentro del plazo señalado en la orden de ejecución, que no podrá superar los seis meses, la persona propietaria puede solicitar la licencia de rehabilitación o demolición, salvo que el edificio esté catalogado. También puede proponer alternativas técnicas para las obras o solicitar razonadamente una prórroga en su ejecución.

5. El incumplimiento injustificado de la orden faculta a la administración para adoptar una de estas medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa de la parte obligada, hasta el límite del deber de conservación.

En cumplimiento de la función social de la propiedad, si la persona propietaria hiciera caso omiso de dos requerimientos consecutivos de la administración, la alcaldesa o el alcalde quedará habilitado para acordar la declaración de utilidad pública o interés social del inmueble e iniciar el procedimiento de su expropiación.

La propiedad será restituida en su derecho cuando la persona titular de la misma, tras acreditar su título, solicite la licencia municipal o declaración responsable, en su caso, pertinente en el supuesto de edificación o rehabilitación y haya satisfecho los gastos

generados por la ejecución subsidiaria, en el caso que esta haya sido llevada a cabo por la Administración.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas, con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, de un décimo del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas se destinará preferentemente a cubrir los gastos que genere la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, y se impondrán con independencia de las sanciones que corresponda por la infracción o infracciones cometidas.

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

6. Asimismo, en caso de incumplimiento por la parte propietaria del deber de rehabilitar, cualquier persona interesada podrá iniciar los procedimientos establecidos en los artículos 195 y 196 de este texto refundido.

Artículo 193. Órdenes de adaptación al entorno

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

Sección III. Régimen de edificación y rehabilitación forzosa y en sustitución de la persona propietaria

Artículo 194. Declaración de incumplimiento y régimen de edificación forzosa

1. En el caso de haberse superado los plazos para edificar referidos en el artículo 188 de este texto refundido, el ayuntamiento dictará una orden individualizada de edificación o rehabilitación en los ámbitos de actuación referidos en dicho *Artículo, de acuerdo al siguiente procedimiento*:

a) A instancia de una persona particular interesada, previa presentación de un documento que fundamente el presunto incumplimiento de edificación en plazo sobre la base de la información recabada al efecto de los registros públicos administrativos, en virtud del derecho de información establecido en la legislación estatal de suelo.

b) De oficio, por el ayuntamiento, tras la detección del transcurso de los plazos establecidos para satisfacer el deber de edificar.

c) La orden se someterá a información pública por el plazo de un mes anunciándose en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* y en un periódico de la provincia de amplia difusión y se tendrá que notificar simultánea o previamente de manera expresa a la propiedad y a las personas titulares de derechos reales, otorgándoles el plazo de dos meses a los efectos de que:

1) Se opongan, alegando que no existe incumplimiento, que este no es imputable a la propiedad, sino a una decisión administrativa, o cualquier otro motivo que a su derecho convenga.

2) Se comprometan a solicitar licencia en un plazo máximo adicional e improrrogable de otros dos meses y efectivamente a edificar otorgando fianza del 5 % del coste de las obras mediante la presentación del preceptivo proyecto básico de edificación.

3) Manifiesten su voluntad de adherirse, en su caso, al régimen concertado con la parte promotora que sea seleccionada en pública concurrencia en el régimen de sustitución forzosa regulado en este texto refundido. En ese caso podrán recibir, mediante reparcelación horizontal forzosa, partes o departamentos construidos del edificio en función de los costes de construcción o rehabilitación que sufragen o del valor de la finca aportada de que son titulares, en justa proporción de los beneficios y cargas que la actuación concertada conlleva.

2. La orden advertirá a la parte propietaria y a las personas titulares de derechos reales que, si no solicitan licencia en los términos establecidos en el punto 2 anterior y efectivamente construyen o se adhieren a la ejecución concertada, o si los informes técnicos y jurídicos municipales impidieran la concesión de la licencia, decaería automáticamente la facultad adicional otorgada para su solicitud y el procedimiento de declaración de incumplimiento continuará con las consecuencias indicadas en este capítulo.

3. De forma simultánea a la emisión de la orden, el ayuntamiento procederá a tramitar y declarar de forma expresa la caducidad de las licencias otorgadas en el solar o edificio de que se trate en los casos que hubieren excedido los plazos establecidos en el plan, en el programa de actuación o en este texto refundido.

El ayuntamiento inscribirá el inmueble en el registro municipal de solares y edificios a rehabilitar y comunicará al registro de la propiedad la orden de edificación dictada para hacerlo constar mediante nota al margen.

4. Las corporaciones públicas y las empresas que poseyeren solares o inmuebles destinados a ampliaciones de edificios o instalaciones necesarias para la actividad productiva existente en ellos, podrán retenerlos sin edificar por plazos superiores a los previstos, por autorización del ayuntamiento, previo informe de la conselleria competente en urbanismo y, en su caso, de la de industria o comercio.

5. Transcurrido el plazo de dos meses, la administración resolverá:

a) Admitiendo el compromiso de solicitud de licencia y edificación del solar por la propiedad. En caso de incumplimiento de estas obligaciones, se incautará la fianza y continuará el procedimiento de acuerdo con los siguientes preceptos.

b) Declarando el incumplimiento del deber, en el caso de que quede demostrado el mismo por causas imputable a la persona propietaria. Asimismo, se procederá a la inscripción en el registro municipal de solares y edificios a rehabilitar y se elegirá el régimen de edificación forzosa mediante sustitución forzosa, venta forzosa o expropiación forzosa, según convenga a los intereses públicos, comunicándolo al registro de la propiedad para su inscripción. La declaración comportará la minoración establecida en el apartado 4 del artículo 109 de este texto refundido.

c) No obstante la letra anterior, previamente a la resolución de incumplimiento y previa suscripción de un convenio entre el ayuntamiento y la persona titular de la propiedad, se podrá acordar la convocatoria de un concurso de programas de actuación aislada en la modalidad de ejecución con pago de partes de la edificación en régimen de propiedad horizontal, sin proceder a la declaración de incumplimiento y sin aplicación de la sanción establecida en el artículo 109.4 de este texto refundido.

6. La inexistencia del registro municipal señalado no afectará a la validez y eficacia de las resoluciones declaratorias de incumplimiento, ni a la obligación de la administración actuante de comunicarlas al registro de la propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación del suelo del Estado.

Artículo 195. Declaración de incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar por iniciativa privada

1. La ejecución por sustitución forzosa se realizará mediante la aprobación de un programa de actuación aislada a ejecutar por la persona adjudicataria seleccionado en régimen de pública concurrencia. El régimen de sustitución forzosa legitima a cualquier persona física o jurídica, con capacidad suficiente, para promover un programa de actuación para la edificación de un solar, la rehabilitación de un edificio y, en su caso, la realización de las obras de urbanización.

2. El procedimiento para la selección de la persona adjudicataria, previo análisis de la viabilidad económica del desarrollo de la actuación, se iniciará, de oficio o a instancia de persona particular, por el alcalde o alcaldesa mediante la convocatoria de concurso de acuerdo con lo establecido en el artículo 196 de este texto refundido, en lo dispuesto en la misma para programas de actuación aislada y, supletoriamente, la regulación de las actuaciones integradas.

3. De quedar desierto el concurso, el ayuntamiento podrá cambiar la forma de gestión por venta forzosa o expropiación forzosa o se convocará de nuevo concurso en el plazo de seis meses, con rebaja del precio tipo establecido para la licitación en un 25 %. Si el segundo concurso también quedara desierto, el ayuntamiento, en el plazo de seis meses

desde la resolución que declare desierto el concurso, iniciará el procedimiento para la venta forzosa o su expropiación forzosa.

Artículo 196. Programa de actuación aislada en sustitución de la persona titular de la propiedad

1. Con la declaración del incumplimiento de deber de edificar o rehabilitar o la admisión del régimen derivado de la suscripción del convenio establecido en el apartado 5.c del artículo 194, la alcaldía convocará de oficio, por iniciativa municipal o a instancia de persona particular interesada, concurso para la aprobación de un programa de actuación aislada y la selección de persona adjudicataria, estableciendo la modalidad de ejecución sustitutoria en la modalidad de expropiación forzosa, en la de reparcelación forzosa o bien, indistintamente, en ambas; aprobando a tal efecto el pliego de condiciones, en las que figurarán, como mínimo, los siguientes criterios de adjudicación:

a) En la modalidad de ejecución sustitutoria mediante la aplicación de la expropiación forzosa, propuesta por las personas concursantes de precio a satisfacer por la persona adjudicataria, que, en ningún caso, podrá ser inferior al valor que a efectos expropiatorios corresponda a la parcela o solar.

b) En la modalidad de ejecución sustitutoria mediante la aplicación de la reparcelación forzosa, propuesta por las personas concursantes de pago a la persona titular de la propiedad por su parcela con partes determinadas de la edificación resultante de valor equivalente y atribuyéndose a la persona adjudicataria partes de la edificación de valor equivalente al total de los costes de la ejecución de la actuación, formalizadas en régimen de propiedad horizontal.

c) Plazo máximo para la ejecución de la edificación y, en su caso, las obras de urbanización.

d) Precios máximos de venta o arrendamiento de la edificación resultante.

e) Porcentaje de viviendas de protección pública a integrar en la edificación, en el caso de actuaciones de renovación o regeneración urbana de uso global residencial.

f) Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificar.

2. La valoración de estos criterios de adjudicación deberá representar, al menos, un 80 % del total de la valoración establecida en el pliego de condiciones. La diferencia entre el criterio de mayor valor y el de menor no puede superar el 15 %.

3. La convocatoria se publicará en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* y, durante los plazos establecidos en el apartado número 4 siguiente, podrán presentarse proposiciones con el contenido documental previsto en el artículo 175 de este texto refundido y de conformidad con las siguientes reglas:

a) Cualquier persona física o jurídica está legitimada para formular un programa de actuación aislada, edificatoria o rehabilitadora, en sustitución de la persona propietaria y pretender la adjudicación de su ejecución. El agente edificador o rehabilitador contará con las prerrogativas y obligaciones de la persona adjudicataria de los programas de actuación aislada y edificatorios y, en lo no previsto, será de aplicación lo establecido respecto del agente urbanizador de actuaciones integradas, con las especificidades propias de los programas de actuación aislada.

b) El contenido del programa de actuación aislada en sustitución forzosa de la persona propietaria debe adecuarse a las especificidades de su objeto y, en concreto, a la obligación del órgano promotor de costear totalmente la ejecución, por convenio con la propiedad o por causa del procedimiento abierto en función del incumplimiento de esta, debiendo incluir los documentos propios un programa de actuación aislada en los términos establecidos en el artículo 175 de este texto refundido.

4. El concurso para la aprobación del programa de actuación aislada y selección de la persona adjudicataria por sustitución forzosa constará de dos fases:

a) Una primera, de plazo de dos meses de duración, para la presentación de alternativas técnicas en plica abierta por cuantas personas particulares lo deseen, debiendo permanecer en exposición pública todas las presentadas por el plazo mínimo de un mes a partir de la terminación del anterior mediante anuncio en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* y en un periódico de gran difusión. Transcurrido ese plazo, en el plazo máximo de otros dos meses, previa emisión de los informes técnicos municipales que se consideren necesarios, el ayuntamiento seleccionará una alternativa técnica justificada en los factores establecidos en el pliego de condiciones que afectaran a la alternativa técnica.

b) Una segunda fase, de plazo de duración de dos meses, para la presentación, en plica cerrada, de las propuestas de convenio, proposiciones jurídico-económicas y memorias de viabilidad económica y, en su caso, de sostenibilidad económica, referidos a la alternativa técnica seleccionada.

Transcurrido ese plazo, en los diez días siguientes se procederá a la apertura de plicas, quedando en exposición pública todas ellas durante veinte días para recabar eventuales alegaciones al respecto.

c) Ultimados los plazos anteriores, en el período máximo de dos meses, el ayuntamiento, previa emisión de los informes técnicos preceptivos, adjudicará el programa de actuación edificatoria o rehabilitadora a aquella propuesta que mejor cumpla los requisitos establecidos en el pliego de condiciones.

5. La aprobación de los programas de actuación aislada produce, para la parcela, el solar o edificio a rehabilitar, los siguientes efectos:

a) En la modalidad de reparcelación forzosa o voluntaria, la adjudicación de la

parcela o solar en proindiviso a los efectos de su distribución en régimen de propiedad horizontal, en la proporción resultante a la persona adjudicataria del concurso junto con la persona o personas propietarias y la ocupación de la parcela por aquella, a los efectos de la realización de las obras. En el caso de no suscripción del convenio establecido en el apartado 5.c del artículo 194 de este texto refundido, de la parte que le corresponda a la propiedad se descontará aquella de valor equivalente a la sanción por incumplimiento del deber, de acuerdo con lo que establece el apartado 4 del artículo 109 de este texto refundido, atribuyéndose la edificación resultante al ayuntamiento en el proceso de reparcelación forzosa.

b) En la modalidad de expropiación forzosa, la obtención de la parcela o el solar por la persona adjudicataria del concurso, con el adeudo previo de su importe, valorado de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación estatal de suelo, a los efectos de su edificación como propietaria o propietario nuevo, en los términos establecidos en el programa de actuación aprobado. Del valor de la expropiación, la parte correspondiente a la minoración por incumplimiento del deber de edificar, en su caso, urbanizar o rehabilitar, de acuerdo con lo que establece el apartado 4 del artículo 109 de este texto refundido, corresponde a la administración.

c) Constitución de garantía por un importe mínimo del cinco por cien del importe de las cargas del programa de actuación, incluyendo los costes de urbanización.

Artículo 197. Modalidades de participación de las personas propietarias

1. En el supuesto de la actuación en régimen concertado regulada en el artículo 194.1.c.3, las personas propietarias afectadas por la actuación podrán participar en ella abonando la parte económica que les corresponda o que acuerden con la parte promotora, recibiendo, mediante reparcelación horizontal, partes o departamentos construidos del edificio en justa proporción de beneficios y cargas respecto a su aportación y adjudicación.

2. En el supuesto de la actuación en régimen concertado regulada en el artículo 194.1.c.3 de este texto refundido, y de manera obligada en el de la edificación forzosa sin concierto, las partes afectadas podrán participar en ella recibiendo, mediante reparcelación horizontal, dependencias construidas, sin aportación dineraria, a cambio de sus primitivas propiedades, en régimen de equidistribución.

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

Artículo 198. Venta forzosa

1. Con la declaración de incumplimiento del deber de edificar, si el ayuntamiento hubiera elegido la forma de actuación por venta forzosa, iniciará este procedimiento

pudiendo emplear la subasta o el concurso.

2. El acuerdo del órgano competente del ayuntamiento resolverá la caducidad de las licencias que, en su caso, se hubieren otorgado, y la imposibilidad para las personas propietarias de proseguir el proceso edificatorio y, en su caso, urbanizador, así como la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación a efectos expropiatorios. El acuerdo contendrá la valoración del inmueble de acuerdo con la legislación vigente en materia de valoraciones.

3. La convocatoria de la subasta o concurso deberá iniciarse en un plazo no superior a dos meses desde la fecha de la resolución de la declaración de incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar, y contendrá el precio mínimo de licitación, los plazos para edificar y cumplir las obligaciones urbanísticas pendientes, y la garantía que habrá de prestar la persona adjudicataria, en cantidad no inferior al 25 % del valor del solar.

4. La convocatoria de la subasta o concurso se publicará en el boletín oficial de la provincia correspondiente, incluyendo las características del inmueble y las condiciones de adjudicación.

Los criterios por los que habrá de regirse el concurso serán, al menos, los establecidos por este texto refundido para la adjudicación de programas de actuación aislada.

5. Si se adjudicara el bien, el ayuntamiento o la parte optante seleccionada otorgarán escritura pública de venta forzosa sin necesidad del consentimiento de la anterior persona propietaria.

Además del contenido ordinario, en la escritura se incorporará certificación de las condiciones del concurso o subasta, del expediente tramitado y del documento acreditativo del pago o consignación del precio y, en su caso, de las indemnizaciones y pagos a terceros.

La persona adquirente ha de comprometerse a iniciar la edificación en el plazo de un año, inscribiéndose dicho compromiso en el registro de la propiedad.

6. En el caso de declararse desierta la primera licitación, se convocará un segundo concurso o subasta en el plazo de dos meses, con rebaja del tipo en un 25 % del precio correspondiente a la persona propietaria, sin que el precio del inmueble sea inferior al valor correspondiente a efectos expropiatorios. En la convocatoria del segundo concurso, el precio de licitación se incrementará con los gastos habidos en el primero.

7. Si la segunda convocatoria de la subasta o concurso también se declarara desierta, el ayuntamiento, en un plazo no superior a tres meses, podrá adquirir el inmueble por el precio de la última licitación, con destino al patrimonio municipal de suelo.

8. El precio obtenido en la licitación se entregará a la persona propietaria, tras levantar las cargas de los inmuebles y deducir los gastos de gestión ocasionados y el importe de las sanciones impuestas por incumplimiento.

9. Tras el concurso o subasta, la declaración de parcela o solar como de edificación forzosa no se anulará ni cancelará hasta que se acredite el cumplimiento de las condiciones de adjudicación. Si estas no fueren satisfechas en los plazos previstos, el ayuntamiento podrá disponer la incautación de la garantía prestada y la expropiación del inmueble, y de la obra parcialmente realizada, en su caso.

Artículo 199. Expropiación forzosa por incumplimiento del deber de edificar

Con independencia de las facultades reguladas en este capítulo, el ayuntamiento podrá acordar en cualquier momento, previa declaración del incumplimiento del deber de edificación, la expropiación forzosa de los inmuebles no edificados en plazo, en cuyo caso quedará en suspenso el procedimiento de sustitución forzosa o venta forzosa, desde el momento de la declaración en el expediente de la necesidad de ocupación.

Artículo 200. Iniciación de las actuaciones para la edificación forzosa y subrogación de la Generalitat

1. El dictado de la orden individualizada de edificación o rehabilitación, la declaración de incumplimiento y la convocatoria y resolución de los concursos y subastas regulados en este capítulo a los efectos de la edificación de solares o rehabilitación de edificios, podrán acordarse de oficio por los ayuntamientos o a instancia de terceras partes interesadas en participar en el proceso edificatorio o rehabilitador. A estos efectos la o el particular deberá presentar en el ayuntamiento un documento que justifique el incumplimiento del deber por la persona propietaria del inmueble, sobre la base de la información pedida al efecto a la administración competente, en virtud del derecho de información establecido en la legislación estatal de suelo.

También podrá presentar documentación comprensiva de una memoria técnica y jurídica, que justifique el interés general de la actuación de acuerdo con los criterios objetivos de la actuación basados en el fomento de la edificación que, en su caso, haya aprobado el ayuntamiento, así como los plazos previsibles para ello, dicha memoria deberá ir acompañada de documento acreditativo de constitución de una garantía provisional, por importe mínimo del 2 % del coste total estimado de las obras objeto de la actuación propuesta. Si la persona propietaria solicita licencia, se adhiere al proceso de edificación por sustitución forzosa o se declara el incumplimiento del deber de edificación, la empresa promotora final de la obra compensará los costes de esta fianza. La persona particular que instó el procedimiento perderá la fianza si no se declara el incumplimiento, por existir causas justificadas de la no edificación o, si convocados los procesos de concurso y subasta, no se presenta oferta válida.

2. Si el ayuntamiento no incoa el expediente de declaración de incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar, o paraliza su tramitación por un plazo superior a dos meses, la tercera parte instante, para las actuaciones de uso residencial, podrá solicitar a

la Conselleria competente en materia de vivienda la subrogación de la Generalitat al amparo del artículo 60 Ley 7/1985, de 2 de abril , Reguladora de las Bases del Régimen Local o entablar los procesos judiciales que le asistan.

Artículo 201. Actuación fuera de las áreas de actuación delimitadas

En caso de incumplimiento de los deberes de rehabilitación o edificación en los plazos indicados por el plan fuera de los ámbitos de actuación regulados en el artículo 186 de este texto refundido, los ayuntamientos también podrán aplicar las facultades establecidas en este capítulo, previo dictamen favorable del Consell Jurídic Consultiu, siempre y cuando justifiquen las razones de interés público que obligan a su tramitación, y la existencia de demanda de la edificación correspondiente.

CAPÍTULO II. Situación de ruina e intervención en edificios catalogados

Artículo 202. 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. No se considerará, a estos efectos, el coste de la realización de obras relativas a la accesibilidad o a la restitución de la eficiencia energética en los términos exigidos por la legislación estatal.

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

3. Corresponde a los ayuntamientos declarar la situación legal de ruina, incoando el procedimiento de oficio o como consecuencia de denuncia formulada por cualquier persona interesada. En las actuaciones se citará a las y los ocupantes legítimos de la construcción y a las personas titulares de derechos sobre ella que consten en los registros públicos, así como a los órganos competentes cuando resulte afectado el patrimonio histórico. A tal efecto, a la iniciación del procedimiento se solicitará certificación registral, cuya expedición se hará constar por nota marginal. De la misma forma, se hará constar la declaración de la situación legal de ruina, a cuyo efecto se remitirá al registro de la propiedad la copia de la resolución de declaración de ruina.

4. La declaración de la situación legal de ruina debe disponer las medidas necesarias para evitar eventuales daños físicos y, además, proponer la declaración de

incumplimiento por el dueño o dueña 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 las personas interesadas y resolución de la alcaldía dictada a la vista de las alegaciones presentadas.

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

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

6. Si la situación legal de ruina se declara respecto a un edificio catalogado, u objeto del procedimiento de catalogación, la persona propietaria deberá adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad. La administración podrá concertar con la persona propietaria su rehabilitación. En defecto de acuerdo, puede ordenarle que la efectúe, otorgándole la correspondiente ayuda.

Artículo 203. Amenaza de ruina inminente

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

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

3. La adopción de las medidas cautelares dispuestas por el ayuntamiento para evitar la ruina inminente no presuponen la declaración de la situación legal de ruina, pero determinan el inicio del procedimiento para su declaración de acuerdo con lo establecido en el artículo 202 de este texto refundido.

4. La adopción de las medidas cautelares a que se refiere el presente artículo determinará la incoación automática de un procedimiento contradictorio al objeto de determinar el eventual incumplimiento, por parte de la persona propietaria, del deber de conservación de la edificación, conforme a los artículos 194 y 195 de este texto

refundido.

Artículo 204. Intervención en ámbitos o edificios catalogados

1. Las actuaciones de intervención sobre edificios, inmuebles y ámbitos patrimonialmente protegidos o catalogados, que tengan trascendencia patrimonial de conformidad con la normativa de protección del patrimonio cultural, deberán ser expresamente autorizadas por licencia de intervención o dispuestas por orden de ejecución municipal.

2. Si la actuación de intervención afecta a bienes inscritos en el Inventario general de patrimonio cultural valenciano o en trámite de inscripción, su autorización corresponderá, en el ejercicio de sus atribuciones, al órgano competente en patrimonio histórico, cuya legislación será de obligada observancia.

Artículo 205. Pérdida o destrucción de elementos catalogados

1. Cuando por cualquier circunstancia resulte la pérdida o destrucción de un inmueble o edificio catalogado, el terreno subyacente permanecerá sujeto al régimen propio de la catalogación.

2. La pérdida o destrucción de un edificio catalogado, mediando incumplimiento del deber normal de conservación, determinará la expropiación del inmueble según lo previsto en este texto refundido, con las consecuencias previstas en su artículo 109.