

Proyecto de Decreto por el que se  
aprueba el Reglamento de  
Ordenación y Gestión Territorial y  
Urbanística.

CONSELLERIA DE TERRITORIO Y VIVIENDA

## Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

En ejercicio de las competencias que le corresponden en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda (artículo 148.1.3ª de la Constitución y artículo 31.9 del Estatuto de Autonomía), *La Generalitat* ha aprobado la Ley de Ordenación del Territorio y Ordenación del Paisaje, la Ley del Suelo No Urbanizable y Ley Urbanística Valenciana

En sus respectivos textos, la disposición final de la Ley de Ordenación del Territorio y del Paisaje, la Ley del Suelo No Urbanizable y la Ley Urbanística Valenciana facultan al *Consell* de *La Generalitat* para dictar cuantas disposiciones sean precisas para el mejor desarrollo y aplicación de esas Leyes.

Sin perjuicio de los trabajos encaminados a la refundición de textos prevista en la disposición final tercera de la Ley Urbanística Valenciana, consciente de la importancia de la pronta aprobación de las normas reglamentarias de desarrollo, el *Consell* ha puesto su mejor empeño en aportar certidumbre a los propietarios de suelo y a los empresarios de un sector de capital importancia para la economía de la Comunidad Valenciana. Se trata de evitar la inseguridad que se produjo al existir un desarrollo reglamentario parcial de la ya derogada Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de 1994. A tal efecto se ha elaborado un Reglamento que unifica en una sola norma el desarrollo completo de las tres Leyes citadas.

El Reglamento incorpora como Anexos algunos documentos de extraordinaria utilidad práctica para la efectiva aplicación de la Ley de Ordenación del Territorio y del Paisaje y de Ley Urbanística Valenciana, como son los Umbrales de Sostenibilidad y las Bases generales reguladoras de los Programas.

El Reglamento se estructura en dos Libros. En líneas generales, el primero incorpora el desarrollo reglamentario de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, y el segundo desarrolla la Ley Urbanística Valenciana, incorporando las precisiones que corresponden en relación a la Ley del Suelo No Urbanizable.

En relación a la Ley de Ordenación del Territorio y del Paisaje se establece el régimen transitorio en materia de reclasificación de suelo no urbanizable en urbanizable, para precisar desde cuándo son exigibles las cesiones. En cuanto a las disposiciones transitorias relativas a los Programas de Actuación, además de la conservación de algunos trámites establecida en la Ley Urbanística Valenciana, con carácter supletorio a esa Ley se ha tenido en cuenta el régimen transitorio establecido en la legislación estatal de contratación administrativa, con el propósito de respetar los

derechos adquiridos de los adjudicatarios y preservar durante el cumplimiento y ejecución del Programa la base objetiva del negocio jurídico ya perfeccionado.

En su virtud, previo informe de ....., [conforme con / oído] el *Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana*, una vez cumplidos los trámites procedimentales previstos en el artículo 49.bis de la Ley de Gobierno Valenciano, a propuesta del *Conseller* de Territorio y Vivienda, y previa deliberación del *Consell de la Generalitat*, en la reunión del día .... de ..... de 2006,

## DECRETO

### ***Artículo Único. Aprobación del Reglamento.***

Se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, y sus Anexos, cuyo texto se inserta a continuación.

## DISPOSICIÓN ADICIONAL

### ***Disposición adicional única.- El cómputo de la población municipal.***

A los efectos de lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley Urbanística Valenciana y de lo previsto en el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, se considera población potencial la estimada a partir de los datos de crecimiento natural e inmigración registrados durante los últimos diez años en un municipio.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

### ***Disposición transitoria primera.- La exigibilidad de la cesión del metro cuadrado de suelo no urbanizable protegido en reclasificaciones de suelo no urbanizable común.***

La cesión del metro cuadrado de suelo no urbanizable protegido en reclasificaciones de suelo no urbanizable común prevista en el artículo 13.6 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, no resultará exigible para aquellas actuaciones de uso dominante residencial o industrial cuyo Índice de Edificabilidad Bruta propuesto fuera inferior a 0,35 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s y cuya tramitación se hubiera iniciado con anterioridad al 1 de enero de 2006.

### ***Disposición transitoria segunda.- Los procedimientos de programación iniciados antes de la entrada en vigor de la Ley Urbanística Valenciana, que hayan sido objeto de aprobación definitiva.***

Los procedimientos de programación en los que la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica hubieran sido objeto de aprobación definitiva con

anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Urbanística Valenciana, se regirán en su cumplimiento y ejecución por lo previsto en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, por la que se regirán las siguientes actuaciones:

a) La tramitación y aprobación del Proyecto de Urbanización, cuando se hubiese presentado Anteproyecto de Urbanización junto con la Alternativa Técnica.

b) La prestación de garantías.

c) La firma del Convenio de programación.

d) La ejecución de las obras de urbanización.

e) El contenido, tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación, si ese Proyecto hubiese formado parte de la Alternativa Técnica aprobada y hubiese sido objeto de aprobación junto con ella. En otro caso, su contenido, tramitación y aprobación se regirá por la Ley Urbanística Valenciana, al igual que los eventuales expedientes de retasación.

***Disposición transitoria tercera.- Los procedimientos de programación iniciados antes de la entrada en vigor de la Ley Urbanística Valenciana, que han sido objeto de aprobación municipal, de forma expresa o implícita y con carácter provisional.***

1.- En los procedimientos de programación iniciados antes de la entrada en vigor de la Ley Urbanística Valenciana, y aprobados provisionalmente por el Ayuntamiento, pero respecto de los que no hubiera recaído aprobación definitiva de la Alternativa Técnica con anterioridad a la entrada en vigor de esa Ley, al cumplimiento y ejecución del Programa se aplicará lo previsto en la Ley Urbanística Valenciana, por la que se regirán las siguientes actuaciones:

a) La aprobación definitiva de la Alternativa Técnica.

b) La tramitación y aprobación del Proyecto de Urbanización, cuando se hubiese presentado anteproyecto junto con la Alternativa Técnica.

c) La prestación de garantías.

d) La firma del contrato de programación.

e) La contratación y ejecución de las obras de urbanización.

f) La redacción, contenido, tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación.

g) La retasación de cargas.

h) La imposición de cuotas de urbanización.

2.- Sin perjuicio de lo anterior, los aspirantes a Urbanizador podrán retirar sus iniciativas de Programa y desistir del procedimiento sin imposición de ningún tipo de penalización por ello.

***Disposición transitoria cuarta.- Los procedimientos de programación iniciados antes de la entrada en vigor de la Ley Urbanística Valenciana, que no han sido objeto de aprobación municipal de forma expresa o implícita.***

1.- En los procedimientos de programación iniciados antes de la entrada en vigor de la Ley Urbanística Valenciana, en los que al producirse su entrada en vigor no se hubiera alcanzado el trámite de aprobación municipal o respecto a los que no hubiera vencido el plazo máximo para emitir resolución expresa sobre dicha aprobación, establecido en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, se conservarán las

actuaciones practicadas y se tendrá por debidamente despachado el trámite de información al público de las Alternativas Técnicas en competencia, si la información al público de las Alternativas hubiera finalizado antes de la entrada en vigor de la Ley Urbanística Valenciana.

2.- Si no se hubieran presentado todavía Proposiciones Jurídico-Económicas, se notificará a quienes hubieran formulado Alternativas Técnicas la apertura de un plazo de diez días para que éstos formulen Proposiciones Jurídico-Económicas, a cualquiera de las Alternativas en competencia, aún distintas de la propia. A continuación, se abrirá un nuevo plazo de un mes mediante anuncio en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana para que cualquier interesado formule alegaciones tanto a las Alternativas como a las Proposiciones Jurídico-Económicas. A la vista de todo lo actuado, se procederá a seleccionar la Alternativa Técnica y a aprobar la Proposición, en aplicación de los criterios sustantivos previstos en la Ley Urbanística Valenciana. A estos efectos será posible adjudicar la condición de Agente Urbanizador a persona distinta de quien hubiera formulado la Alternativa Técnica seleccionada.

3.- Si ya se hubieran presentado las Proposiciones Jurídico-Económicas, se publicará mediante anuncio en el Diario Oficial de *La Generalitat* Valenciana la apertura de un plazo de un mes para que cualquier interesado formule alegaciones tanto a las Alternativas como a las Proposiciones Jurídico-Económicas. Finalmente, se procederá a la selección de Alternativa Técnica y a la aprobación de la Proposición Jurídico-Económica, en aplicación de los criterios sustantivos previstos en la Ley Urbanística Valenciana. A estos efectos será posible adjudicar la condición de Agente Urbanizador a persona distinta de quien hubiera formulado la Alternativa Técnica seleccionada.

***Disposición transitoria quinta.- La adaptación de los instrumentos de planeamiento a la Ley Urbanística Valenciana y al Reglamento Urbanístico Valenciano.***

Quando los planes aprobados al amparo de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística o la legislación anterior, contengan a la vez un coeficiente limitativo del número máximo de viviendas edificables y otro número máximo de metros cuadrados de edificación, se aplicará exclusivamente éste último, siempre que se cumplan las cesiones dotacionales mínimas por unidad de superficie edificable exigidas por la Ley Urbanística Valenciana. A esos efectos, se considerará siempre que cumplen con esas cesiones los Planes Parciales aprobados al amparo de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

***Disposición transitoria séptima.- La adaptación de los Catálogos a los nuevos niveles de protección.***

1.- Los Catálogos existentes deberán adaptar sus niveles de protección a las categorías previstas en este Reglamento, al menos mediante un acuerdo municipal que establezca dicha equivalencia, cuando ello fuese necesario. Las actuaciones posibles

en los elementos protegidos serán las establecidas en este Reglamento, prevaleciendo frente a los contenidos en los Catálogos actualmente vigentes, cuando éstos autoricen actuaciones no posibles según la regulación establecida en este Reglamento.

2.- Para cada caso concreto de intervención, y hasta tanto se produzca una efectiva homologación o equivalencia de niveles de protección, se interpretará y aplicará el nivel correspondiente de este Reglamento que más se aproxime a los fines u objetivos pretendidos que dieron lugar a la catalogación del elemento o inmueble en cuestión.

***Disposición transitoria octava.- La documentación que debe acompañar a la solicitud del otorgamiento de licencias.***

La específica documentación que conforme al Reglamento debe acompañar a la solicitud de licencia, sólo será exigible en relación a las licencias que se pidan después de la entrada en vigor de este Reglamento.

***Disposición transitoria novena.- Suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.***

1.- A efecto de lo previsto en el artículo 46.4 y en la disposición transitoria quinta de la Ley Urbanística Valenciana, y en el artículo 9 de la Ley de Ordenación del Territorio y de Protección del Paisaje, se establecen las reservas mínimas que se aplicarán al suelo urbanizable y al suelo urbano que debe ser desarrollado mediante Planes de Reforma Interior, mientras los Planes Generales vigentes no se adapten a la Ley Urbanística Valenciana.

2.- Teniendo en cuenta la situación del mercado inmobiliario residencial de la Comunidad Valenciana, a fin de aplicar esas reservas mínimas, se distinguen cuatro zonas que se denominarán A, B, C, D y E que se aplicarán a los Municipios previstos en el Anexo del Decreto 92/2002, de 30 de mayo.

3.- Con carácter subsidiario, y en tanto el planeamiento municipal no cuente con el correspondiente estudio de necesidades de vivienda al que se refiere la Disposición Adicional Sexta de la Ley Urbanística Valenciana, se aplicarán los siguientes porcentajes:

<b>Municipio</b>	<b>Porcentaje de reserva de suelo para vivienda de protección pública</b>
Municipio de Valencia	40%
Municipios de Alicante y Castellón	30%
Municipios Zona A	25%
Municipios Zona B y C	20%
Municipios con población entre 5.000 y 2.000 habitantes	15%
Municipios con población inferior a 2.000 habitantes	10%

4.- Esas reservas fijadas como mínimas podrán ser incrementadas por decisión del Pleno del Ayuntamiento. En cualquier caso, el incremento máximo consistirá en

añadir hasta 5 puntos porcentuales a cada uno de los porcentajes establecidos en el anterior apartado.

5.- Para justificar el efectivo cumplimiento del porcentaje establecido en su respectivo Municipio, el Ayuntamiento aportará un informe firmado por el Secretario y con el visto bueno del Alcalde, en el que se identifique el Plan General vigente y los suelos que han sido reservados en su aplicación, justificando a la vista del último Padrón aprobado la suficiencia de viviendas libres y de protección pública.

***Disposición transitoria décima.- El acceso por medio de internet a la información de los Registros Municipales de Urbanismo.***

1.- El coste económico de la implantación y gestión del sistema de información establecido en este Reglamento se financiará con cargo al Patrimonio Público del Suelo.

2.- En el plazo máximo de 2 años desde la entrada en vigor del Reglamento Urbanístico Valenciano, los Ayuntamientos de más de 20.000 habitantes estarán obligados a cumplir con sus propios medios la obligación exigida por el artículo 11 del Reglamento.

3.- En ese mismo plazo, los demás Ayuntamientos que no alcancen esa población también deben cumplir esa obligación. Para ello celebrarán un Convenio de colaboración con la Secretaría Autonómica de Telecomunicaciones y Sociedad de la Información, en el que se concretarán las ayudas que sufragará *La Generalitat* y el apoyo y la asistencia técnica continuada que se prestará para que los Ayuntamientos puedan hacer efectivo el cumplimiento de esta obligación.

4.- La *Consellería* competente del Registro de Urbanismo de la Comunidad Valenciana deberá cumplir esa misma obligación y en igual plazo.

5.- Con carácter general la Secretaría Autonómica de Telecomunicaciones y Sociedad de la Información deberá prestar asistencia técnica a los Ayuntamientos para la implantación y gestión de las páginas web de información urbanística.

6.- A efecto de lo prevenido en el artículo 106 de la Ley Urbanística Valenciana, el incumplimiento del deber de información y de la obligación de crear y gestionar de forma actualizada la página web impedirá la publicación de los Planes y Programas en el Diario Oficial de *La Generalitat* o en el Boletín Oficial de la Provincia.

## **DISPOSICIONES DEROGATORIAS**

***Disposición derogatoria primera.*** Una vez entrado en vigor este Decreto, queda derogado el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana y el Decreto 201/1998, de 15 de diciembre que lo aprobó.

***Disposición derogatoria segunda.*** Una vez entrado en vigor este Decreto, quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en él.

## DISPOSICIONES FINALES

*Disposición final primera.* Se autoriza al *Conseller* competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación del presente Decreto.

*Disposición final segunda.* El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su íntegra publicación en el Diario Oficial de *La Generalitat*.



## **PREÁMBULO DEL REGLAMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA**

### **I.- El desarrollo reglamentario de las Leyes.**

A diferencia de la función de otros textos, la elaboración de una norma debe ajustarse a criterios de técnica jurídica. El lenguaje del Derecho tiene sus reglas intrínsecas orientadas a priorizar la claridad, precisión y certidumbre que imponen el principio constitucional de seguridad jurídica. Siguiendo un criterio auspiciado por el Consejo de Estado, y fielmente seguido por el *Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana*, se ha optado por no reproducir en el Reglamento el texto del articulado y de las disposiciones de las Leyes que ahora se desarrollan, limitándose el Reglamento a completar lo decidido por el Legislador.

Sin perjuicio de ello, para facilitar el conocimiento de las normas por los operadores del sector urbanístico e inmobiliario, es voluntad del *Consell de la Generalitat* publicar un texto sin carácter normativo y con finalidad exclusivamente divulgativa, que permita la lectura conjunta de las Leyes y el Reglamento.

### **II.- La ordenación del territorio y el planeamiento urbanístico.**

En materia de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico el hilo conductor ha sido el Reglamento de Planeamiento de 1998, norma que ha contribuido positivamente a la elaboración de los instrumentos de planeamiento aprobados durante su vigencia.

Por otro lado, se ha hecho un esfuerzo por acotar el margen de discrecionalidad administrativa en el cálculo del aprovechamiento tipo y en la delimitación de las áreas de reparto. Se trata de apuntalar el fundamento objetivo, racional y razonable de esas decisiones administrativas, que deben ser adoptadas en el marco de los parámetros, magnitudes y circunstancias de hecho tipificados en el Reglamento.

La introducción por la Ley Urbanística Valenciana de los Documentos de Justificación de la Integración Territorial y de la Cédula Territorial de Urbanización exigía que en sede reglamentaria se precisara su contenido y la documentación que debe acompañarlos.

En relación a lo previsto en el artículo 60.3 de la Ley Urbanística Valenciana, se establece una precisión orientada a evitar el desnudo nominalismo y el flagrante fraude de Ley que implicaría calificar como patrimoniales unos bienes de titularidad pública que, una vez enajenados por la Administración y ya en manos privadas estuvieran afectados a un uso o servicio público. En esas circunstancias de hecho el subsuelo también estaría materialmente afecto a un uso o servicio público, y su calificación como bien patrimonial sería una pura ficción jurídica nacida de un voluntarismo formal desnudo de todo fundamento fáctico, que revela la ausencia de un fundamento objetivo, racional y razonable, por lo que sería una decisión caprichosa y arbitraria que vulnera lo establecido en el artículo 9.3 de la Constitución.

### **III.- La programación y gestión urbanísticas.**

La Estrategia Territorial Europea (adoptada en Postdam los días 10 y 11 de mayo de 1999), destaca la extraordinaria complejidad de una materia en la que convergen muy distintas políticas comunitarias: desde la Política Agraria Común a las Redes Transeuropeas de Infraestructuras, sin olvidar los Fondos Estructurales, la política medioambiental o la política de competencia. Desde esa perspectiva estrictamente comunitaria es claro que toda la política territorial y urbanística no se puede reducir y simplificar a una cuestión de contratación pública.

La combinación de factores que se aglutinan en materia urbanística van más allá de la simple contratación de unas obras. Esa contratación es un simple epígono, y no el principal, de una fase de ejecución del planeamiento que está precedida de la decisión sobre un modelo territorial y de evaluación de la ordenación y gestión los recursos naturales, que constituyen manifestaciones del ejercicio de funciones públicas que no pueden ser delegadas a los particulares y que están fuera del ámbito de la contratación de las Administraciones Públicas por ser manifestaciones del ejercicio de las potestades públicas exorbitantes que caracterizan al poder autonómico y municipal. La heterogeneidad de los criterios territoriales, ambientales, económicos y sociales, así como las políticas públicas municipales en la definición del modelo de ciudad, se entrelazan con la necesaria eficiencia económica en la realización del gasto público y en la ejecución de la estrategia territorial.

Es decir, se trata de un conjunto de decisiones complejas que tienen distinto fundamento, objeto y alcance. El impacto ambiental que para las generaciones futuras tiene la decisión sobre el modelo territorial no es homogéneamente comparable con el impacto económico que para la generación presente tiene la elección del Agente Urbanizador o del empresario constructor. Mientras que la decisión sobre el modelo territorial para las generaciones futuras se fundamenta en la legitimidad democrática de los representantes municipales, la decisión económica sobre el Agente Urbanizador o el empresario constructor se justifica en el respeto de los principios de transparencia e igualdad en la concurrencia. Desde la perspectiva de la participación democrática de los vecinos en la decisión urbanística sobre la ordenación y gestión de los recursos naturales de su término municipal, no está de más recordar que la citada Estrategia Territorial Europea afirma expresamente su pleno respeto al principio de subsidiariedad, y el respeto de las instituciones existentes en materia territorial y urbanística.

Durante los trabajos de elaboración de este Reglamento, ha sido preocupación constante de *La Generalitat* la plena observancia de las Directivas Comunitarias en materia de contratación pública. En este contexto, e inspirado por lo dispuesto en el artículo 2 de la Directiva 2004/18/CE, este Reglamento Urbanístico Valenciano se decanta por potenciar en la selección del Urbanizador y del Empresario Constructor, el principio de tratamiento igualitario y no discriminatorio, así como los principios de transparencia y publicidad. La difusión pública de los procedimientos licitatorios toma como base los modelos de anuncio previstos en las Directivas y concretados en el

Reglamento de la Comisión Europea de 7 de septiembre de 2005. El objetivo es conseguir que, en términos comprensibles, homogéneos y que garanticen la igualdad efectiva en el ejercicio de sus derechos, cualquier operador de la Unión Europea disfrute de igualdad de oportunidades en el proceso de selección y adjudicación del contrato que el Agente Urbanizador celebra con la Administración Pública, o el que el Agente Urbanizador realiza con el Empresario Constructor.

Partiendo del singular sistema de de planificación y gestión urbanística de la Comunidad Valenciana, el Reglamento Urbanístico Valenciano ha distingue y separa en el tiempo el momento de la decisión sobre el modelo territorial y el momento de la decisión sobre la ejecución del modelo territorial ya elegido. El punto de partida es siempre una decisión de la Administración Pública de poner en marcha el proceso de legítima opción por los representantes locales del modelo territorial que consideren conveniente y oportuno, y en la segunda fase se trata de elegir la proposición que en su conjunto sea más ventajosa para los intereses generales que democráticamente representa el Ayuntamiento, teniendo en cuenta los criterios establecidos en las bases que rigen la selección del contratista. Cualquier operador económico de la Unión Europea podrá formular su propuesta global, de planeamiento y programación temporal y económica.

En una secuencia temporal jalonada por tres decisiones, el Ayuntamiento debe valorar primero la capacidad y la solvencia de los aspirantes, después analizar los modelos territoriales propuestos, y una vez formulado ese juicio parcial se procede ya a tasar cuál es la propuesta más ventajosa desde la perspectiva económica y jurídica. La ponderación del respectivo peso específico debe hacerse priorizando lo principal sobre lo accesorio o instrumental, y por ello se ha atribuido mayor relevancia a la decisión territorial, que adoptada por una generación condicionará el futuro de las generaciones venideras.

La objetivación en las bases de los criterios técnicos del concurso, mediante la identificación por la Administración Pública del diseño urbanístico a implementar, garantizará, de manera efectiva, la igual concurrencia de los operadores de la Unión Europea en condiciones reales de igualdad en el manejo y tratamiento de la información relevante. Ello determinará un resultado más transparente de la contratación y unas condiciones económicas más ajustadas a la realidad del mercado.

Otra novedad relevante que incorpora el Reglamento Urbanístico Valenciano es incorporar las garantías impugnatorias y cautelares que a los competidores ofrece la Directiva 1989/665/CEE, de 21 de diciembre, que en parte ya han sido recogidas por el Estado en la legislación general de contratación administrativa, y en la particular de los llamados sectores excluidos. Se trata de establecer garantías cuando las infracciones aún pueden corregirse porque todavía no existen hechos consumados difícilmente reversibles. La ausencia de ese cauce impugnatorio especial tendría un efecto materialmente disuasorio de los aspirantes con posibilidades reales de resultar

adjudicatarios del concurso, por lo que quedaría desvirtuada la igual concurrencia. En línea directa de continuación con las previsiones de la citada Directiva, se ha optado por no limitar el recurso a la simple anulación, incluyendo no sólo la adopción de medidas cautelares suspensivas, sino también la eventual indemnización de los daños y perjuicios causados.

De otro lado, es objeto de un tratamiento muy cuidadoso la imposición de cargas urbanísticas a los propietarios de terrenos. Éstos serán los principales beneficiarios de la mejora en las condiciones objetivas de licitación. Asimismo, la regulación reglamentaria de la gestión urbanística va claramente encaminada a elevar los estándares y plazos en que debe tener lugar la información a quienes finalmente deberán resultar destinatarios de la actuación urbanizadora.

En particular, el Reglamento dispensa un tratamiento especial y específico en defensa de aquellos propietarios con edificaciones ya consolidadas. El patrimonio y las legítimas expectativas de seguridad jurídica de esos titulares encuentran un firme apoyo legal y reglamentario con una amplia batería de medidas que blindan su posición legal frente a actuaciones de la Administración y del Agente Urbanizador.

#### **IV.- La intervención en el uso del suelo.**

Para aportar certidumbre al ciudadano, se ha considerado oportuno establecer una clasificación de las distintas licencias. Además, para evitar la repetición de trámites análogos encaminados al logro de objetivos similares, se establecen mecanismos orientados a simplificar la tramitación procedimental en algunas materias e integrar en un mismo procedimiento las distintas comprobaciones que debe verificar la Administración antes de decidir el otorgamiento o denegación de una licencia.

Por otro lado, a la vista de la sucesión de las normas en el tiempo, y teniendo en cuenta lo establecido en la disposición derogatoria segunda de la Ley Urbanística Valenciana, se ha optado por interpretar que los plazos establecidos en el artículo 195 de esa Ley respecto al otorgamiento de licencias, producen un efecto derogatorio de los plazos fijados en los artículos 29 y 34 de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de ordenación y fomento de la calidad de la edificación.

Especial atención presta el Reglamento a cuanto atañe al uso racional del suelo en relación a ciudades maduras a las que ya queda poco recorrido en su dinámica de crecimiento territorial. En ese escenario el protagonismo del futuro recae sobre la gestión urbanística mediante Actuaciones Aisladas, combinada con las ayudas públicas a la conservación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico. Esa opción es plenamente congruente con el modelo territorial de ciudad compacta, y sirve para poner en valor los activos inmobiliarios ya existentes.

#### **V.- La intervención en el mercado del suelo.**

El Reglamento es sede normativa idónea para precisar y concretar las determinaciones más genéricas incluidas en la Ley, y esa función de desarrollo tiene especial utilidad en relación a la intervención en el mercado mediante los Patrimonios Públicos del Suelo. Al identificar los fines a los que se destinan esos Patrimonios la Ley utiliza conceptos jurídicos indeterminados que, en alguna medida, resulta indicado concretar y determinar en el Reglamento. Por ello se identifican y jerarquizan finalidades concretas a cuyo logro deben adscribirse los bienes y recursos integrantes del Patrimonio Público del Suelo.

También se despejan algunas dudas respecto a la documentación que debe integrar los instrumentos de planeamiento que delimitan áreas de reserva en las que la Administración puede incrementar el Patrimonio Público del Suelo mediante el ejercicio de la potestad expropiatoria o en virtud del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

#### **VI.- Los principios de participación, responsabilidad y transparencia.**

Si la Ley Urbanística Valenciana destaca su orientación hacia el desarrollo sostenible y el derecho a una vivienda digna y adecuada, este Reglamento presta especial atención a la participación democrática de los ciudadanos en la actividad urbanística, a la responsabilidad personal de las autoridades y servidores públicos, y a la transparencia en el ejercicio de la función urbanística por las Administraciones Públicas.

En este último sentido se establece una regulación pormenorizada de los Registros administrativos a los que pueden tener acceso cualquier persona, y se introduce como novedad la obligación general de hacer accesible el contenido de esa información registral por medio de internet. Por otro lado, teniendo en cuenta que la implantación de esos Registros y la posibilidad de acceso satisfacen de forma incuestionable una utilidad pública, se ha estimado conveniente y oportuno financiar los costes de establecimiento y gestión con cargo al Patrimonio Público del Suelo, sin perjuicio de las tasas que se devengan conforme a lo previsto con carácter general en la legislación de las haciendas locales y la de tasas de *La Generalitat*.

Otra novedad es el Informe que todos los años los Ayuntamientos deben remitir a la *Consellería*. La función de ese Informe no se reduce al suministro de datos estadísticos a la Administración autonómica, sino que además es una ocasión propicia para que todos los años cada Ayuntamiento haga una auditoría del estado del urbanismo en su término municipal. El objetivo no es sólo verificar el grado de cumplimiento de las previsiones incluidas en los distintos instrumentos de planeamiento, sino también reflexionar a la vista de datos concretos sobre la estrategia a seguir en el futuro.

#### **VII.- La organización y coordinación administrativa.**

La función consultiva no fue tomada en consideración por la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística pero ha adquirido impulso en la reciente Ley Urbanística Valenciana al institucionalizar el Consejo del Territorio y del Paisaje como máximo órgano asesor de las Administraciones Públicas con competencia urbanística en la *Comunitat Valenciana*.

La presencia del sector público en el urbanismo no se reduce al ejercicio de funciones públicas de aprobación de planes, proyectos de urbanización o reparcelación, el otorgamiento o denegación de licencias, o el ejercicio de la potestad inspectora y en su caso sancionadora. De forma creciente la Administración Pública ha adquirido creciente protagonismo en actividades de contenido económico o empresarial en el que la Administración compite o colabora con la iniciativa privada. Por ello se ha entendido que es conveniente y oportuno establecer una regulación mínima de las estructuras organizativas utilizadas para desarrollar actividades urbanísticas.

# LIBRO I DE LA ORDENACIÓN Y GESTIÓN DEL TERRITORIO

## TÍTULO PRELIMINAR Los criterios de ordenación del territorio

### **Artículo 1.** *La normativa aplicable en materia de ordenación y gestión del territorio.*

El ejercicio y aplicación de los criterios de ordenación del territorio se rigen por la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, por el presente Reglamento, por los instrumentos de ordenación territorial regulados en el Título II de esa Ley, por el planeamiento municipal, y por las demás leyes y disposiciones del ordenamiento jurídico aplicable en la Comunidad Valenciana.

### **Artículo 2.** *El alcance de la ordenación del territorio (en referencia al artículo 4 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje).*

1.- Los criterios de ordenación del territorio definidos en el presente Reglamento serán de obligatoria observancia en los instrumentos de planificación territorial y urbanística.

2.- Los criterios de los instrumentos de planificación territorial estarán por su parte informados por los contenidos de los distintos documentos y resoluciones de ordenación territorial que se han venido dictando por las instituciones europeas, en particular la sostenibilidad, la realización de una red equilibrada y dinámica de ciudades, la adecuada distribución de actividades económicas y personas dentro del territorio, el acceso equivalente a las infraestructuras y al conocimiento y la gestión prudente de la naturaleza y el patrimonio cultural.

3.- Las disposiciones sobre los criterios de ordenación del territorio contenidas en el presente Reglamento han de servir de fundamento a los instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico, sin perjuicio, de su naturaleza de normas de aplicación directa cuando su aplicación no precise de concreción en el citado planeamiento.

4.- Pese a la regla general de vinculatoriedad de los contenidos de los instrumentos de ordenación territorial, éstos distinguirán los preceptos que tengan una vinculación estricta y plena de aquellos otros que tengan un carácter básico que permitan a la Administración local distintas opciones posibles de desarrollo o aquellos otros que tengan un carácter meramente orientativo o coordinador.

5.- Los instrumentos de ordenación del territorio serán vinculantes para los planes urbanísticos de forma congruente con la finalidad concreta que constituye su razón de ser o funcionalidad y con su específico carácter directriz.

6.- Las posibles regulaciones territoriales que afecten a reglamentaciones locales sobre suelo urbano deberán motivar su necesidad y la justificación de sus criterios. No hará falta esta motivación cuando los instrumentos de ordenación territorial se refieran

a materias de ordenación del suelo no urbanizable, ambientales u otras sectoriales de competencia autonómica.

7.- La aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de planeamiento para la ordenación del territorio requerirán una consulta a las Administraciones públicas afectadas.

8.- Los criterios de ordenación territorial serán pauta inicial para el ejercicio de las competencias de cualesquiera otras Administraciones públicas, sin perjuicio del posible carácter prevalente aunque motivado de las competencias sectoriales del Estado o de la Unión Europea y en especial las relativas a infraestructuras y medio ambiente.

**Artículo 3. *Los criterios de ordenación del territorio (en referencia al artículo 2 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje).***

Los criterios de ordenación del territorio recogidos en el Título I de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje tienen por objeto la mejora de la calidad de vida de todos los ciudadanos, mediante acciones que contribuyan al progreso, la cohesión económica y social, la conservación y aprovechamiento eficiente de los recursos naturales, la promoción del patrimonio cultural, la calidad ambiental y la competitividad equilibrada del territorio valenciano, tanto en el medio urbano como en el rural.

## **TÍTULO I**

### **La calidad de vida de los ciudadanos**

#### **Capítulo I**

#### **La mejora de entornos urbanos**

**Artículo 4. *El entorno urbano (en referencia al artículo 5.1 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

Se entenderá por entorno urbano aquellas áreas urbanas consolidadas en un término municipal donde exista implantación de población o se realicen actividades sociales.

**Artículo 5. *La intervención en áreas urbanas (en referencia al artículo 5.1 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

1.- La intervención de los poderes públicos en áreas urbanas, especialmente en núcleos históricos o degradados, tendrá como objeto revitalizarlos, regenerar la morfología urbana tradicional o conseguir una mejor integración urbanística o social en el conjunto del municipio, respetando en su caso, la trama y caserío que tenga un valor patrimonial.

2.- Para conseguir los anteriores objetivos las políticas públicas adoptarán medidas tendentes a:



a) Potenciar la edificación en solares vacantes ubicados en núcleos históricos o zonas degradadas, para lo cual los Ayuntamientos, una vez transcurrido el plazo de un año desde que fuera posible solicitar la licencia, dictarán orden individualizada de ejecución de la edificación. Transcurrido el plazo de un año desde que se dictó la orden individualizada de ejecución de la edificación sin que el propietario solicite licencia e iniciase la edificación o se procediese a la Modificación del planeamiento vigente, la parcela quedará incluida de forma automática en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

Esa inclusión comportará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación del inmueble a efectos expropiatorios. En tanto la Administración, municipal o autonómica, no inicia la expropiación, cualquier persona podrá formular un Programa para el Desarrollo de Actuaciones Aisladas.

b) Generar espacios libres, rehabilitar y construir edificios con destino a equipamientos públicos o a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Con tal fin, en el planeamiento municipal, tanto general como de desarrollo, se calificarán con cualquiera de los destinos indicados aquellos solares vacantes donde pudiendo solicitarse la licencia de obras no se haya solicitado en el plazo expresado en el punto anterior, procurando en cualquier caso incrementar las dotaciones públicas en las zonas urbanas infradotadas.

**Artículo 6. *La integración del paisaje periférico en la ciudad (en referencia al artículo 5.1.b) de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje***

Con el objeto de integrar el paisaje periférico en la ciudad, articulando la transición entre éste y el entorno rural, los instrumentos de planeamiento que incorporen un estudio sobre el paisaje harán especial incidencia en el tratamiento dado al borde urbano, definiendo las tipologías edificatorias adecuadas al entorno, potenciando las perspectivas y vistas del núcleo urbano, resaltando los elementos valiosos del entorno en la escena urbana y la visualización desde los espacios construidos.

**Artículo 7. *La implantación y mejora de los servicios urbanos (en referencia al artículo 5.1.c) de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje***

Toda actuación urbanística a llevar a cabo en los entornos urbanos tendrá como objetivo implantar y mejorar la calidad de los servicios urbanos exigibles para que una parcela obtenga la condición de solar.

**Artículo 8. *Contaminación acústica (en referencia al artículo 5.1.d) de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje***

1.- Con el fin de mejorar la calidad del ambiente urbano y con relación a las medidas de disminución de la contaminación acústica a que se refiere el artículo 5.1.d de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la *Generalitat* Valenciana, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, se preverá la implantación de pantallas antirruído en las zonas colindantes a carreteras y otras vías de transporte, así como cualquier

medida que derive de la aplicación de la legislación específica sobre ruidos y tienda a mejorar la calidad de vida de los ciudadanos.

2.- La definición de los usos en las zonas de ordenación tendrá en consideración los efectos que los ruidos generados por distintas actividades puede tener en otros usos, adoptando medidas para eliminar las posibles molestias, tales como restringir aquellos usos y actividades generadores de ruidos y que produzcan molestias a los vecinos.

**Artículo 9. *La compatibilidad de usos (en referencia al artículo 5.1.e) de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

El planeamiento urbanístico dividirá el territorio en zonas diferenciadas por su uso global o dominante. Cuando sean colindantes dos o más zonas con usos dominantes incompatibles entre sí se arbitrarán medidas de diseño que garanticen una transición que elimine las molestias que pudieran generarse, tales como el establecimiento de zonas verdes públicas en las zonas de contacto.

**Artículo 10. *La arquitectura de calidad (en referencia al artículo 5.1.e) de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje).***

1.- Los poderes públicos vigilarán para que se desarrollen construcciones de arquitectura de calidad que mejore el paisaje urbano, incremente el valor estético del patrimonio, y refuerce su valor cultural.

2.- A fin de mejorar el entorno urbano y su aspecto de impacto visual, la Administración autonómica colaborará con la Administración local en la elaboración de criterios, instrucciones o medidas normativas aptas para la adopción de disposiciones jurídicas vinculantes en materia de estética en las ciudades, que aporten criterios objetivos de adecuación de las construcciones a los parámetros edificatorios, tanto en zonas de marcado interés cultural o arquitectónico como en urbanizaciones de nueva planta, o en las distintas partes de la ciudad.

**Artículo 11. *La gestión de la mejora de entornos urbanos (en referencia al artículo 5.2 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje).***

1.- Con el fin de asegurar el modelo de ciudad compacta y de poner en valor los activos inmobiliarios y de infraestructuras ya existentes, se establece la prevalencia de la gestión urbana. Por ello antes de la eventual reclasificación del suelo o la implantación de nuevos desarrollos urbanísticos, deberá ponderarse si es posible antes realizar actuaciones sobre suelo urbano consolidado que permitan un mayor aprovechamiento de las zonas residenciales ya existentes, y una ordenación de la ciudad mediante procesos de rehabilitación integral y mejora de los entornos urbanos.

2.- La mejora de los entornos urbanos se gestionará directamente por los propios Ayuntamientos, o por los agentes rehabilitadores que mediante gestión indirecta ejecuten esas funciones.

3.- A los efectos previstos en el apartado anterior, y según proceda en virtud del planeamiento de rehabilitación integral a ejecutar, el agente rehabilitador podrá actuar

para la mejora de los núcleos históricos o para la rehabilitación de espacios degradados mediante operaciones de conservación o sustitución.

## **Capítulo II**

### **La accesibilidad del ciudadano. La movilidad urbana y el transporte público**

**Artículo 12. *La accesibilidad del ciudadano en el entorno urbano (en referencia a los artículos 6 y 7.1 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

1.- Los poderes públicos procurarán un diseño de los espacios y edificios de uso público que garantice su efectiva utilización por los ciudadanos y su accesibilidad, especialmente mediante la eliminación de barreras arquitectónicas.

2.- Los instrumentos de ordenación establecerán las condiciones que deben reunir los espacios públicos y los edificios de pública concurrencia de forma que se garantice a todas las personas con movilidad reducida o limitación sensorial, la accesibilidad y el uso libre y seguro de su entorno.

3.- Los proyectos de urbanización definirán los detalles técnicos para garantizar la accesibilidad a todas las personas con movilidad reducida o limitación sensorial, tanto en lo que respecta a la obra de urbanización como a las instalaciones a ejecutar.

**Artículo 13. *Los recorridos peatonales (en referencia al artículo 7.1 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

1.- En el planeamiento urbanístico se preverán recorridos peatonales siempre que los desarrollos urbanísticos den lugar a núcleos desagregados, los cuales deberán ejecutarse con cargo a la actuación urbanística que los genere.

2.- Los equipamientos y dotaciones públicas más significativos de la red estructural deberán estar conectados entre ellos mediante una red de recorridos peatonales prevista en el planeamiento urbanístico, cuyo diseño concreto tenderá a evitar los peligros que pueda generar el tránsito rodado.

3.- Cuando la intensidad del tráfico sea escasa y así se demuestre en el planeamiento, o bien la movilidad y el transporte quede garantizada por la existencia efectiva de servicios públicos, podrá eximirse de la obligación de prever recorridos peatonales que conecten los equipamientos y dotaciones de la red estructural.

## **Capítulo III**

### **El acceso a la vivienda**

**Artículo 14. *La reserva de vivienda sometida a protección pública (en referencia al artículo 9.1, 2 y 3 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

En las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio se fijarán objetivos de política de vivienda y, en especial, de atención a la demanda de la sometida a protección pública, que materialicen cuantitativa y temporalmente, de forma vinculante, las conclusiones incluidas en la memoria justificativa de los planes de acción territorial y los planes generales, fijando el

porcentaje de suelo destinado a tal fin que debe preverse en los planes parciales y de reforma interior que desarrollen el planeamiento general.

**Artículo 15. *La vivienda en alquiler***

El plan general deberá prever como elemento integrante de la red primaria de reserva de suelo dotacional público suelo destinado a viviendas dedicadas a residencia permanente en régimen de alquiler para persona mayores, discapacitadas o menores de 35 años.

**Artículo 16. *La promoción de viviendas protegidas como criterio para la Adjudicación de Programas***

Las Administraciones públicas valorarán entre los criterios para la adjudicación de Programas para el Desarrollo de Actuaciones Integradas el mayor compromiso razonable del urbanizador de destinar los terrenos en que se concrete su retribución en especie a la promoción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

**TÍTULO II  
El desarrollo sostenible**

**Capítulo I  
La utilización racional del suelo y los recursos naturales**

**Artículo 17. *Los criterios para la utilización racional del suelo y de los recursos naturales***

El desarrollo de la Comunidad Valenciana debe realizarse mediante una utilización racional de los recursos naturales. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística establecerán una regulación de usos y ocupación del suelo y de gestión de los recursos naturales conforme a los criterios indicados en los siguientes artículos.

**Sección 1ª  
La utilización racional del suelo**

**Artículo 18. *La ocupación del suelo (en referencia al artículo 13.4 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

1.- Los planes generales establecerán de forma expresa un índice máximo de ocupación del suelo adecuado a los umbrales de consumo de recursos y emisión de contaminantes fijados por Decreto o establecidos en los planes de acción territorial que afecten a su término.

2.- A tal efecto el planeamiento general establecerá en su memoria justificativa el porcentaje de suelo efectivamente ocupado y el susceptible de ocupación en ejecución del planeamiento vigente, así como la intensidad de los usos previstos. La superación

de los porcentajes e intensidades a los que anteriormente se ha aludido dará lugar a la necesaria revisión del planeamiento general.

**Artículo 19. *Las Directrices de ocupación del suelo (en referencia al artículo 13.5 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

Los planes generales fijarán en las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio criterios para preservar terrenos del proceso urbanizador. Esos criterios podrán versar sobre los siguientes extremos:

a) Establecimiento de zonas a preservar de cualquier proceso urbanizador, bien por razones de protección de los recursos naturales, bien porque se considera conveniente evitar dicha posibilidad.

b) Establecimiento de zonas donde no podrán realizarse procesos de urbanización, pero donde se permitirá la implantación de construcciones de conformidad con lo establecido en la legislación sobre suelo no urbanizable.

c) Establecimiento de zonas donde podrán realizarse reclasificaciones de suelo no previstas en el planeamiento general con los límites fijados en el artículo anterior. En este supuesto se establecerán, en su caso, las necesidades de ampliación de la red estructural y primaria que deberán ser asumidas por la actuación.

**Artículo 20. *La cesión de parque público natural en las reclasificaciones de suelo no urbanizable (en referencia al artículo 13.6 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

1.- Toda clasificación de suelo no urbanizable en suelo urbanizable, mediante cualquier medio admitido por la legislación urbanística, exige la cesión gratuita a la Administración Pública de suelo no urbanizable protegido con una superficie igual a la reclasificada.

2.- Estas cesiones tendrán el carácter de dotación de parque público natural perteneciente a la red primaria en el planeamiento que las ampare, computando a los efectos previstos en el artículo 8.1.c) de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje. No computarán, sin embargo, como parque público de naturaleza urbana de red primaria de los exigidos por la legislación urbanística. A los efectos del cómputo contemplado en este apartado se considerará el municipio en que se sitúen físicamente los terrenos dotacionales.

3.- Esas cesiones se realizarán a cargo de la actuación sin perjuicio de las cesiones de suelo dotacional público correspondiente a la red secundaria conforme a la legislación urbanística, siendo de aplicación para conseguir su obtención, lo establecido en el artículo 15 apartado 3 de la Ley del Suelo No urbanizable. En general se efectuará la cesión a favor de la Administración local salvo en los supuestos a los que se refieren los puntos a), b) y c) del apartado 1 del artículo 32.

4.- Los propietarios de estos suelos podrán participar en la reparcelación como titulares de suelos aportados a los que se aplicará el correspondiente coeficiente de ponderación de valor de acuerdo con lo dispuesto en la legislación estatal sobre régimen del suelo y valoraciones. Estos suelos también podrán ser objeto de expropiación, en cuyo caso será considerada como carga de urbanización repercutible

a cargo del Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas. Cuando sean aportados por el Agente Urbanizador por medio de los mecanismos previstos en este Reglamento podrán también considerarse como una carga económica de urbanización a cargo del conjunto de los propietarios.

5.- Quedan excluidas de la obligación de tal cesión aquellas reclasificaciones singulares promovidas por la Administración Pública, sus concesionarios o agentes, que tengan por objeto exclusivo la implantación de cualquier tipo de equipamiento o actuaciones de interés público y social. Del mismo modo queda excluida de esta obligación la parte o porcentaje de suelo reclasificado que se destine por el planeamiento a la promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

**Artículo 21. *Los terrenos susceptibles de cesión para poder reclasificar y orden de preferencia (en referencia al artículo 13.6 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

1.- Únicamente podrán ser objeto de cesión los terrenos en los que concurren las circunstancias que seguidamente se describen, que están jerarquizados por orden de preferencia:

a) Que estén formal y expresamente declarados como suelo no urbanizable protegido en aplicación de la legislación sectorial de espacios naturales protegidos, por tener la consideración de parques naturales, parajes naturales, parajes naturales municipales, reservas naturales, monumentos naturales, sitios de interés, paisajes protegidos, y otras figuras previstas en esa legislación sectorial. La misma consideración tendrán: (i) los espacios pertenecientes a la red de espacios que integran Natura 2000, conforme a las previsiones de las directivas 79/409/CEE, de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres, y 92/43/CEE, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, incorporando la delimitación de dichos espacios conforme a la propuesta del Consell de la Generalitat, y previendo un régimen adecuado a lo establecido en el artículo 6 de la referida Directiva 92/43/CE, en el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, y en las normas y planes que se aprueben en su desarrollo; (ii) las zonas húmedas catalogadas; y (iii) la Red de Microrreservas Vegetales.

b) Que ya esté incoado un procedimiento para la declaración de los terrenos como suelo no urbanizable protegido en aplicación de la legislación sectorial de espacios enumerados en el apartado anterior naturales protegidos, siempre y cuando en dicho procedimiento se hayan adoptado medidas cautelares y los terrenos hayan sido objeto de un informe favorable del Servicio de Ordenación Sostenible del Medio de la Conselleria competente en materia de territorio.

c) Suelos pertenecientes a los entornos de protección, de amortiguación de impactos, preparques, corredores biológicos y otros suelos vinculados a las figuras de protección antes señaladas, siempre que fuesen suelos no urbanizables de protección especial, y además hayan sido objeto de un informe favorable de la Conselleria competente en materia de territorio.

d) Que los terrenos estén formal y expresamente clasificados como suelo no urbanizable protegido por el planeamiento del municipio, en que se lleva a cabo la reclasificación, en un plan general aprobado definitivamente con anterioridad al inicio del procedimiento. Ello no obstante, cuando esos terrenos tengan cultivos agrícolas será preceptivo informe previo del Servicio de Ordenación Sostenible del Medio.

2.- El orden de preferencia establecido en el apartado 1 de este artículo, impide que se proponga un suelo de rango inferior cuando exista alguno de categoría superior en el mismo Término Municipal.

3.- Las cesiones podrán realizarse con terrenos situados en otros términos municipales siempre que los terrenos tengan iguales condiciones a las establecidas anteriormente, primando el principio de proximidad territorial en igualdad de condiciones.

***Artículo 22. La identificación de los terrenos a ceder (en referencia al artículo 13.6 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

1.- En el marco de un Programa de Actuación Integrada que contenga una reclasificación de suelo, la cesión de suelos de los tipos contemplados en el artículo anterior será de aceptación automática por la Administración, tanto local como autonómica en su caso, pudiéndose realizar la propuesta de cesión por el candidato en el Documento de Justificación de la Integración Territorial previsto en el artículo 74 de la Ley Urbanística Valenciana, sin perjuicio de los ajustes que procedan a través del Proyecto de Reparcelación.

2.- La propuesta de cesión que se formalice en el Proyecto de Reparcelación, se integrará por su valor económico a efectos de reparto de su coste, como carga de urbanización, entre los propietarios afectados por la reclasificación cuando el suelo se adquiriera en el marco del proceso de oferta pública de venta regulado en el artículo siguiente. Para suelos obtenidos al margen de dicho proceso, los mismos se podrán integrar en la reparcelación por su valor determinado de acuerdo con la legislación estatal sobre el régimen del suelo y valoraciones como carga de urbanización entre los propietarios afectados por la reclasificación o se podrán integrar como fincas aportadas en el área reparcelable por los mecanismos establecidos para este supuesto en la regulación de estas áreas o en la de las unidades de ejecución discontinuas.

***Artículo 23. El cumplimiento de la obligación de cesión de terrenos mediante expropiación (en referencia al artículo 13.6 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

Cuando la Administración considere necesario, por motivos de especial valor medioambiental de los terrenos o urgente necesidad de disponer de ellos para la consecución de los fines de preservación de alguno de los espacios a los que se refiere el artículo 30.a, podrá expropiar los terrenos anteriormente indicados para dar cumplimiento a la obligación legalmente prevista, siempre que se justifiquen los

presupuestos del instituto expropiatorio y estén clasificados como parque público natural en el plan general vigente.

**Artículo 24. *La compensación económica (en referencia al artículo 13.6 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

En los supuestos en que, con carácter excepcional y de forma justificada, no sea posible hacer efectivas las cesiones a las que se refiere el artículo 13.6 de la referida Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje en aplicación de lo dispuesto en los artículos anteriores y deba sustituirse la cesión por aportación monetaria del valor equivalente, los Planes Generales deberán fijar los Programas y Proyectos para la Sostenibilidad y la Calidad de Vida a los que deban destinarse.

## **Sección 2ª**

### **La prevención de riesgos naturales o inducidos**

**Artículo 25. *El régimen urbanístico de los suelos que hayan sufrido los efectos de un incendio (en referencia al artículo 14.1 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

1.- Los suelos forestales clasificados como suelo no urbanizable que hayan sufrido los efectos de un incendio forestal no podrán clasificarse como suelo urbano o urbanizable. Si dichos terrenos estuvieran clasificados como suelo no urbanizable protegido no podrán ser objeto de desprotección ni clasificarse como suelo no urbanizable común.

2.- Cuando se produzca un incendio se producirá obligatoriamente la reforestación del área devastada con especies adaptadas a las condiciones climáticas y edáficas del sector afectado.

**Artículo 26. *El reflejo en el planeamiento urbanístico y territorial de los suelos que hayan sufrido los efectos de un incendio (en referencia al artículo 14.1 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

1.- El planeamiento urbanístico y territorial deberá recoger entre sus determinaciones los suelos que hayan sufrido los efectos de un incendio forestal, y deberá procederse a la modificación del planeamiento con el objeto de introducir lo siguiente:

- a) La identificación en los planos de la superficie afectada por el incendio.
- b) La fecha en que se produjo el incendio.
- c) La descripción de las características medioambientales y de otros elementos territoriales existente con anterioridad al incendio
- d) El régimen del suelo aplicable, conforme a lo establecido en el artículo anterior.

2.- Los apartados a) y b) del punto anterior se contendrán en la parte informativa del documento, tanto grafica como escrita y los apartados c) y d) se contendrán en la parte normativa e igualmente tanto en la grafica como en la escrita



**Artículo 27. *La protección de las masas arbustivas (en referencia al artículo 14.2 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

1.- El planeamiento urbanístico y territorial deberá incluir, tanto en la memoria informativa y planos de información, como en el estudio de impacto ambiental o de evaluación ambiental estratégica, un análisis de las masas arbóreas, arbustivas o las formaciones vegetales existentes en el territorio.

2.- La memoria justificativa indicará, motivadamente, cuáles de aquéllas que puedan verse afectadas por la actuación urbanística contenida en el plan, programa o proyecto, tienen interés o no.

3.- Las masas arbóreas, arbustivas o las formaciones vegetales que, viéndose afectadas por una actuación urbanística, sean de interés, se integrarán en a la misma como espacios libres o zonas verdes, públicas o privadas, establecidas en el documento de ordenación. En cualquier caso, la integración supondrá el mantenimiento de los elementos vegetales que componen las masas o la formación.

4.- Caso de no ser posible la integración en su localización de origen se deberá procurar el trasplante de las especies a la ubicación de las zonas verdes, y si éstas resultaran perjudicadas o fuere imposible su traslado, se repondrán en las mismas condiciones ambientales, en idéntica proporción, con las mismas especies y con análogo porte y características.

5.- En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en la legislación sobre árboles monumentales.

**Artículo 28. *El régimen de las masas arbustivas en los instrumentos de planeamiento (en referencia al artículo 14.2 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

1.- Tanto en las fichas de planeamiento como en las de gestión, y en la delimitación de las unidades de ejecución, el planeamiento establecerá el régimen de las masas arbóreas, arbustivas o formaciones vegetales de interés, especificando si quedarán integradas en la ordenación pormenorizada de! planeamiento o si, en caso de imposibilidad de esta opción, se repondrán en otro ámbito en los términos señalados en el artículo anterior.

2.- En este último caso, se identificarán los terrenos sobre los que se efectuará la reposición y, o bien su inclusión como suelo urbanizable en la correspondiente unidad de ejecución, o bien su inclusión como suelo no urbanizable en el área de reparto correspondiente.

**Artículo 29. *Los riesgos sísmicos (en referencia al artículo 14.3 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

El Consell de la Generalitat aprobará en el plazo de un año un Plan de Acción Territorial contra el Riesgo Sísmico que tendrá por objeto prevenir daños sobre bienes y personas. A tal efecto establecerá:

a) Las rientaciones sobre usos del suelo y medidas concretas de ubicación de edificaciones e infraestructuras.

b) La división del territorio en categorías en función de su riesgo.

c) La normativa específica aplicable a cada zona en función de la categoría del riesgo declarado, que regule edificaciones, infraestructuras, servicios urbanos y otras construcciones e instalaciones análogas.

d) Las medidas para corregir el riesgo sobre construcciones, instalaciones o usos ya existentes.

e) Los mecanismos de colaboración y cooperación entre los distintos departamentos de la Generalitat, así como los que procedan con las Diputaciones Provinciales y los Ayuntamientos.

**Artículo 30. *Las actuaciones de la Administración en municipios con riesgo sísmico (en referencia al artículo 14.3 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

1.- La Conselleria competente en materia de territorio podrá suscribir protocolos de actuación con los Ayuntamientos sobre cuyos municipios exista riesgo elevado de sufrir los efectos de un movimiento sísmico, con la finalidad, entre otras, de coordinar la acción de las administraciones ante un suceso de este tipo, estableciendo las medidas de gestión del riesgo, la comunicación del mismo a los ciudadanos y la elaboración de un plan de emergencia y actuación a seguir, ante la producción de un seísmo.

2.- La Conselleria competente en materia de territorio financiará seguros específicos de riesgo sísmico en aquellas áreas de la Comunidad Valenciana cuyo riesgo en esta materia este constatado, conforme al Plan de Acción Territorial a que se refiere el apartado anterior, a estudios científicos rigurosos existentes o a datos de periodos precedentes.

3.- En ausencia de seguros o por falta o lagunas de cobertura de los existentes o por causas no imputables a los afectados, la Conselleria competente en materia de territorio, mediante la correspondiente Orden, podrá habilitar partidas presupuestarias para paliar los efectos de un seísmo.

**Artículo 31. *Las medidas activas del planeamiento territorial y urbanístico contra la erosión (en referencia al artículo 14.4 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

El planeamiento urbanístico y territorial identificará en la memoria informativa y en los planos de información las zonas de su ámbito de ordenación sobre las que existe riesgo de erosión, indicando las causas que han dado lugar a la presencia de este riesgo territorial.

Asimismo, el documento establecerá, en la medida de lo posible, actuaciones que minimicen o permitan la inversión de este proceso, delimitando reservas sobre los terrenos necesarios, en su caso, para la realización de las mismas y estableciendo un régimen urbanístico sobre dichos terrenos adecuado para que puedan llevarse a cabo.

**Artículo 32. *El sistema de indicadores y acciones relativos a la erosión (en referencia a los artículos 14.4 y 82 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

1.- La Conselleria competente en materia de ordenación del territorio, al elaborar el sistema de indicadores territoriales y ambientales y fijar los umbrales de consumo de recursos y emisión de contaminantes, incluirá los correspondientes a la erosión del suelo como indicador de consumo de suelo, fijando el correspondiente umbral límite.

2.- Los Programas para la sostenibilidad y calidad de vida tendrán especial incidencia en los procesos de erosión del suelo, adoptando las medidas concretas y activas contra la expansión de este riesgo así como para propiciar su retroceso.

**Artículo 33. *La clasificación urbanística de los cauces públicos (en referencia al artículo 14.5 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

El planeamiento urbanístico y territorial asignará a los cauces públicos la clasificación de suelo no urbanizable protegido así como su condición de elemento de la ordenación estructural del planeamiento.

**Artículo 34. *Las condiciones de funcionalidad de los cauces (en referencia al artículo 14.5 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

1.- Los cauces públicos y privados, en su función de espacio por el que discurre el agua, que constituye un elemento esencial en las actividades y usos que se desarrollan en diferentes partes del territorio y como vías de desagüe de las lluvias caídas sobre su cuenca, deberán mantenerse expeditos. No se autorizará su aterramiento o reducción del lecho mayor de los cauces sin que exista un proyecto debidamente aprobado por el organismo de cuenca competente, que prevea y garantice una solución alternativa para el transcurso de las aguas, sin perjuicio de las limitaciones establecidas en materia de aguas.

2.- Los cauces públicos y privados, en su función de corredores ecológicos entre las zonas por las que discurren, deberán protegerse, conservarse y regenerarse en sus condiciones ambientales. Asimismo, las actuaciones que se realicen sobre ellos, tanto de mantenimiento como de alteraciones o cambios estructurales, deberán considerar las funciones ecológicas que desempeñan estos espacios.

**Artículo 35. *El reflejo en el planeamiento de los riesgos de inundación (en referencia al artículo 14.6 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

1.- El planeamiento urbanístico deberá orientar los futuros desarrollos urbanísticos hacia las zonas no inundables o, en el supuesto de que toda la superficie del municipio así los fuera, hacia las áreas de menor riesgo, siempre que permitan el asentamiento.

2.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, el planeamiento urbanístico y territorial estará a lo dispuesto en el Plan de Acción Territorial de Riesgos de la Comunidad Valenciana, aprobado mediante Acuerdo de 28 de enero de 2003 del Consell de la Generalitat Valenciana. Así mismo, se establecerán protocolos de colaboración con protección civil a los efectos de la planificación territorial de espacios de riesgos y el diseño de la gestión de las emergencias.

**Artículo 36.** *Los riesgos de accidentes graves en que intervengan sustancias peligrosas (en referencia al artículo 14.7 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)*

1.- Cuando se autorice la implantación de una actividad, construcción o instalación sobre la que se realice una actividad que, conforme a la normativa de aplicación, esté entre aquellas que supongan un riesgo de accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, la Administración local elaborará un instrumentos de planificación urbanística o territorial en el que se establezca el régimen urbanístico de los terrenos incluidos en el área de afectación conforme a las previsiones que se establezcan por la autoridad competente en materia de estos riesgos.

2.- Cuando exista implantada en el territorio una actividad, construcción o instalación, sobre la que se realice una actividad que, conforme a la normativa aplicable, esté entre aquellas que supongan un riesgo de accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, en la próxima revisión del planeamiento o modificación que le afecte deberá establecerse el régimen urbanístico de los terrenos incluidos en el área de afectación conforme a las previsiones que se establezcan por la autoridad competente en materia de estos riesgos.

### **Sección 3ª**

#### **La ordenación del litoral**

**Artículo 37.** *Las normas de aplicación directa en las zonas del litoral (en referencia al artículo 15 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)*

1.- Tendrán la clasificación de suelo no urbanizable protegido los sistemas dunares y las dunas, vivas o fósiles, del litoral valenciano, así como los sistemas vegetales de valor relevante existentes en el litoral, incluyéndose en dicha clasificación un perímetro de protección a estas zonas que habrá de determinarse por Decreto.

2.- En las zonas de litoral no podrá ocuparse por la edificación más del 30 por ciento de la superficie del sector o, en su caso, del ámbito de la actuación aislada o integrada. La planificación territorial y urbanística, en los terrenos edificables del litoral, concentrará la edificabilidad y minimizará la ocupación de suelo, procurando espacios libres, públicos o privados, que eviten la total compactación del frente litoral

3.- Hasta tanto se redacte el Plan de Acción Territorial del Litoral de la Comunidad Valenciana, se considera litoral, a los efectos del presente reglamento, la franja de terrenos existente entre la línea marítimo—terrestre y la línea que discurre paralela a la misma a un kilómetro de distancia.

### **Capítulo II**

#### **Los recursos hídricos**

**Artículo 38.** *La protección de los recursos hídricos (en referencia a los artículos 17 y 18 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)*

1.- Con el fin de conseguir la preservación de la calidad de los recursos hídricos, el Consell de la Generalitat aprobará planes de acción territorial de carácter sectorial.

2.- La Estrategia Territorial y los planes de acción territorial y urbanístico deberán:

a) Identificar y caracterizar las masas de aguas superficiales y subterráneas, naturales y artificiales.

b) Prevenir la contaminación de las masas de agua mediante la delimitación de zonas y perímetros de protección y la eliminación de vertidos contaminantes.

c) Proteger las masas de agua destinadas a consumo humano mediante su incorporación al régimen de protección del suelo no urbanizable de especial protección

d) Establecer los perímetros de protección de las captaciones de agua destinadas a consumo humano con un régimen protección similar al descrito en el punto anterior o mediante su incorporación a la red primaria de espacios libres y zonas verdes cuando afecten a suelos urbanos y urbanizables. Los perímetros se establecen con carácter general en 300 metros contados desde el límite exterior del punto de captación, salvo que estudios pormenorizados justifiquen una distancia distinta a la indicada.

3.- A los efectos anteriormente establecidos, en la elaboración de un nuevo Plan General o Revisión de Plan General existente, se acompañará un estudio de los recursos hídricos que, además de los contenidos en el apartado anterior, contendrá los siguientes:

a) El origen del agua con que se atiende la demanda existente y la nueva demanda generada.

b) La calidad del agua destinada a los diferentes usos, incluida la del agua depurada destinada para los usos primarios, industriales y terciarios.

c) Los puntos de vertido de los sistemas de depuración, tanto en dominio público hidráulico como en el marino, deberán ser identificados y descritos los valores presentes en los mismos, indicando las posibles afecciones que puedan producirse y las condiciones mínimas de calidad que deberán ser controladas para no generarse impactos ambientales críticos.

d) Identificación de los riesgos de contaminación del agua si existieran, así como las actividades o la intensidad de las mismas que no deberán desarrollarse en determinadas zonas por la presencia de un alto riesgo de contaminación.

e) El estudio incorporará asimismo la acreditación de que los regadíos de la zona se acomodan a la directiva de nitratos.

4.- El estudio al que se refieren los números anteriores será elaborado por técnico competente en la materia y se incorporará al expediente del Plan como documento propio del mismo. Durante la tramitación de éste se solicitará informe del organismo de cuenca correspondiente adjuntándole una copia del mismo.

### ***Artículo 39. El uso sostenible del agua (en referencia al artículo 19.1 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

1.- El uso sostenible del agua es un objetivo prioritario en materia de gestión del agua en la Comunidad Valenciana. Cuando los recursos hídricos de la Comunidad Valenciana sean insuficientes para satisfacer las demandas de este recurso en los términos de la presente Ley, el Consell de la Generalitat y las Administraciones locales, en sus respectivos ámbitos de competencia, realizarán las acciones necesarias

para mantener e incrementar los recursos hídricos. A tales efectos, se realizarán las reservas de suelo necesarias para albergar las obras, construcciones o instalaciones necesarias para ello.

2.- Con carácter general los poderes públicos realizarán las acciones necesarias para mejorar la red de distribución y un tratamiento adecuado de las aguas residuales que permitan su reutilización o reciclaje. Especialmente se impulsará la implantación de riegos localizados tanto en actividades agrarias como en terciarias y en ajardinamientos. Asimismo, se implantarán técnicas avanzadas en el uso y reutilización del agua en los procesos industriales que supongan un consumo elevado del agua.

**Artículo 40. *Los métodos para contrastar la idoneidad de las técnicas de generación de recursos hídricos (en referencia al artículo 19.2 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

1.- En cuanto a los distintos métodos para contrastar la calidad de las técnicas de generación de los recursos hídricos para asegurar la sostenibilidad de recurso será necesario cumplir en los planeamientos urbanísticos los siguientes requisitos:

a) En relación con la calidad se deberá cumplir con las exigencias del Real Decreto 140/2003 de 7 de febrero, desarrolladas en la Orden SCO/1 591/2005, de 30 de mayo, sobre el Sistema de Información Nacional de Agua de Consumo y el Plan de Autocontrol aprobado por las Autoridades Sanitarias.

b) En relación con el ahorro se deberán fomentar las medidas de ahorro tales como:

(i) En las viviendas de nueva construcción, en los puntos de consumo de agua se colocarán los mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro, en grifos, mecanismos de ducha y mecanismos de adición de descarga de cisterna, no permitiendo obtener la licencia de obras hasta la obtención de los parámetros que se consideren adecuados por las autoridades municipales

(ii) Las medidas anteriormente citadas serán aplicables para la industria y los lugares públicos.

(iii) Se fomentará el uso de aguas residuales depuradas para el riego de parques y jardines, y otros usos urbanos que no requieran recursos de mayor calidad.

2.- En relación con la gestión integral del agua y la recuperación completa de sus costes, toda nueva infraestructura hidráulica, repercutirá en los usuarios de la misma, la amortización completa del coste. El agua a estos efectos se considera que tiene una gestión única e integral por lo que no puede ser objeto de separación en su gestión, es obligación de las entidades locales la gestión unitaria de la misma.

3.- Se realizarán cada 5 años unos estudios sobre las aguas subterráneas para evitar una sobre explotación de los acuíferos, logrando así un equilibrio entre la extracción y la alimentación de los mismos. Este estudio servirá de base para su explotación y se incorporarán a los expedientes de planeamiento en los que se utilicen dichas aguas.

**Artículo 41. *La suficiencia de recursos hídricos para nuevos usos en el territorio (en referencia al artículo 19.2 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

1.- La implantación de usos residenciales, industriales, terciarios u otros que impliquen un incremento del consumo de agua, requerirá la previa obtención de un informe del organismo de cuenca competente. Asimismo, se podrá obtener informe de una entidad colaboradora autorizada para el suministro. El contenido de estos informes deberá determinar la cantidad y calidad de los recursos hídricos disponibles para dicha actuación..

2.- Además del informe emitido por el organismo de cuenca correspondiente, se solicitará también informe a otras cuencas cuando éstas puedan verse afectadas por los nuevos usos a implantar. Este informe también podrá ser emitido cuando sea otro el organismo público que garantice la disponibilidad de los nuevos caudales necesarios.

3.- La disponibilidad de agua, caso de resultar insuficiente la existente, podrá justificarse mediante el compromiso de ejecución de infraestructuras generadoras de recursos hídricos, mediante la aplicación de nuevas tecnologías, como desaladoras, desalobradoras, depuradoras, potabilizadoras o similares. La justificación de estas infraestructuras se documentará de la siguiente forma:

a) Memoria justificativa de la idoneidad de la técnica de generación de recursos hídricos que acredite la compatibilidad de la actuación pretendida con las existentes, garantizándose en todo caso el uso, la gestión integral, sostenible y eficiente del agua. A tal efecto mediante Orden se dictarán las instrucciones técnicas para el establecimiento de los métodos para contrastar la idoneidad de los distintos sistemas de generación de este recurso.

b) Anteproyecto o proyecto básico de ejecución de las obras correspondientes a la instalación, con presupuesto de las obras pretendidas, así como previsión del programa de trabajo, cuya finalización deberá ser previa a la finalización de la implantación del uso. Dicho presupuesto irá con cargo a la actuación residencial, industrial, terciaria o agrícola.

c) Estudio independiente de impacto ambiental de la instalación y medidas correctoras propuestas, o inclusión de apartado específico en el estudio de impacto medioambiental correspondiente a la actuación.

4.- Lo dispuesto en este artículo no será de aplicación cuando la implantación de los referidos usos se verifique en aplicación de instrumentos de planeamiento que ya hayan sido objeto del correspondiente informe.

**Artículo 42. *La limitación de nuevas clasificaciones de suelo (en referencia al artículo 19.3 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

1.- Los planes generales municipales establecerán limitaciones precisas a la clasificación del suelo cuando se carezca de suministro de los hídricos necesarios con garantía de potabilidad.

2.- La Consellería competente en materia de ordenación del territorio, al elaborar el sistema de indicadores territoriales y ambientales y fijar los umbrales a que se

refiere el artículo 82 de la Ley de Ordenación del Territorio, incluirá los correspondientes al recurso hídrico, fijando el correspondiente umbral límite.

3.- Los Programas para la sostenibilidad y calidad de vida a que se refiere el Título IV de la Ley de Ordenación del Territorio, tendrán especial incidencia en la utilización sostenible del recurso hídrico en los diferentes usos incluido el ecológico, adoptando las medidas concretas y activas contra la expansión de este riesgo así como para propiciar su retroceso.

### **Capítulo III**

#### **La protección del medio natural**

**Artículo 43.** *El establecimiento de la Red Integrada de Espacios Naturales (en referencia al artículo 20.1 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)*

1.- La Generalitat Valenciana, mediante un plan de acción territorial u otro instrumento de planificación ambiental, establecerá una Red Integrada de Espacios Naturales de la Comunidad Valenciana.

2.- La Red Integrada de espacios naturales tendrá una base territorial, ecológica, socio—cultural y económica.

3.- La dimensión territorial de la Red Integrada supondrá, en la medida de lo posible, la conexión física de los diferentes espacios que la constituyen, siendo los corredores ecológicos los elementos territoriales de conexión entre ellos.

4.- La dimensión ecológica de la Red vendrá determinada por el conjunto de valores naturales representados en la Red que suponen la manifestación de la biodiversidad y del patrimonio natural de la Comunidad Valenciana, así como los diferentes regímenes de protección en función de sus valores, la actividad de investigación y estudio de la misma, la gestión de los recursos naturales de la red y el tratamiento integrado de cualquier otro aspecto medioambiental contenido en la red.

5.- La dimensión social y cultural de la Red está determinada por el conjunto de tradiciones, patrimonio arquitectónico, etnológico, arqueológico, histórico o de cualquier otra dimensión cultural presente en los espacios naturales de la Red que debe ser objeto de un tratamiento específico pero coordinado. Especialmente en relación con el paisaje que constituye seña de identidad y patrimonio cultural de los pueblos de la Comunidad Valenciana.

6.- La dimensión económica viene determinada por el conjunto de riquezas que se generan en los espacios naturales de la Red Integrada.

**Artículo 44.** *Los espacios que componen la Red Integrada de Espacios Naturales de la Comunidad Valenciana (en referencia a los artículos 20.2 y 20.7 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)*

La Red Integrada de Espacios Naturales de la Comunidad Valenciana estará conformada por:

a) La red de espacios naturales protegidos, conforme a las previsiones recogidas en la Ley de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana.



b) La red de espacios que integran la Red Natura 2.000 que, conforme a las previsiones de las Directivas 79/409/CEE de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres, y 92/43/CEE, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, haya propuesto el Consell de la Generalitat Valenciana.

c) Las zonas húmedas, las cuevas y las vías pecuarias de interés natural previstas en la Ley de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana

d) Los montes de Dominio Publico, de Utilidad Publica y Protectores con la Ley Forestal de la Comunidad Valenciana y en Plan General de Ordenación Forestal de la Comunidad Valenciana.

e) La red de microrreservas vegetales de la Comunidad Valenciana.

f) Los corredores verdes que desempeñen funciones de conexión biológica y territorial.

g) Cualquier otro espacio que por sus valores medio ambientales se incorporen por el Plan de Acción Territorial o el planeamiento ambiental referidos en el artículo anterior a la red integral.

**Artículo 45. *El régimen urbanístico y territorial de los terrenos que conforman la Red Integrada de Espacios natura/es de la Comunidad Valenciana (en referencia a los artículos 20.4 y 20.5 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

1.- El régimen urbanístico y territorial de los terrenos que conforman la Red Integrada de Espacios Naturales de la Comunidad Valenciana será el derivado de los instrumentos de planificación que los hayan creado y los regulen así como de la normativa sectorial correspondiente. En defecto de ambos será el que se establezca en el planeamiento territorial o urbanístico en consonancia con los valores naturales en ellos contenidos.

2.- Los planes urbanísticos y territoriales, además de incorporar la Red Integrada de Espacios Naturales de la Comunidad Valenciana en la parte correspondiente al ámbito de su ordenación, establecerán:

a) Las medidas específicas para la protección del paisaje conforme a la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, así como para la protección de espacios naturales no incluidos en el artículo anterior y merezcan algún tipo de protección, la rehabilitación de espacios naturales profundamente transformados y la conservación de terrenos que presenten especiales valores agrarios y sea conveniente su preservación para el medio rural

b) La ordenación de las acciones tendentes a la transformación del suelo conforme a lo establecido en el artículo 20.5 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

c) Los mecanismos de limitación, control y compensación conforme al artículo 20.8 de la citada Ley.

3.- La ordenación pormenorizada de los suelos urbanizables colindantes con los cauces y masas de agua, dispondrá los terrenos destinados a zonas verdes y espacios

libres junto al dominio público hidráulico y a lo largo de toda su extensión, cuyo diseño y forma se adecuará a lo establecido en la legislación urbanística.

## **Capítulo IV**

### **La conservación y revitalización del patrimonio**

#### **Sección 1ª**

#### **El patrimonio cultural**

#### **Artículo 46. *Conservación y recuperación (en referencia al artículo 21.1 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

1.- Con el fin de conservar y promover el patrimonio cultural, el planeamiento, tanto general como de desarrollo, establecerá medidas que favorezcan la conservación y recuperación del patrimonio arqueológico, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares y las formas tradicionales de ocupación del territorio.

2.- Con tal fin, el planeamiento general contendrá un Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos donde se formalizarán las políticas públicas de conservación, rehabilitación o protección de los bienes inmuebles o de los espacios de interés.

3.- Esa obligación se extenderá al planeamiento de desarrollo cuando la actuación urbanística afecta a bienes inmuebles o espacios de interés de los contemplados en el Catálogo. En ese caso, el contenido del Catálogo. En ese caso, se limitará a establecer la incardinación de ese elemento con la nueva ordenación establecida de conformidad con la legislación sobre protección del patrimonio aplicable. Si como consecuencia de la actuación urbanística se dieran a conocer nuevos inmuebles o espacios de interés el contenido del Catálogo será el establecido en la legislación aplicable al caso.

#### **Artículo 47. *Las Ordenanzas específicas (en referencia al artículo 21.2 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

1.- El planeamiento establecerá para las áreas de manifiesto valor cultural y en los conjuntos y cualesquiera otros elementos declarados como bienes de interés cultural o local y sus entornos una ordenanza de edificación específica que asegure que las construcciones de nueva planta y la reforma, rehabilitación y ampliación de las existentes armonicen con el entorno cultural.

2.- Como mínimo, el contenido de esa Ordenanza debe regular la altura, volumen, color y composición, clasificando los elementos en alguno de los tres niveles de protección regulados en este Reglamento.

#### **Sección 2ª**

#### **El patrimonio rural**

#### **Artículo 48. *Revitalización del patrimonio rural***

El planeamiento territorial o urbanístico adoptará las medidas necesarias para lograr la adecuada recuperación y revitalización del patrimonio rural valenciano

**Artículo 49. *L función vertebradora del territorio de las áreas rurales (en referencia al artículo 22.2 y 4 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

1.- El mantenimiento de la población en toda la extensión del territorio de la Comunidad Valenciana y el mantenimiento de la actividad agropecuaria o cualquier otra de gestión del terreno tiene una naturaleza vertebradora del territorio y se considera objetivo esencial de la Generalitat.

2.- La Generalitat Valenciana realizará las inversiones necesarias en el medio rural para tender a la convergencia en la calidad de vida y nivel de servicios y dotaciones de las áreas rurales respecto de las urbanas. Así como cualquier otra medida para fomentar el sostenimiento y permanencia de la población o, en su caso, la recuperación y consolidación de núcleos residenciales permanentes y el mantenimiento de la actividad agraria como acción esencial en la conservación del territorio.

3.- Las Administraciones fomentaran la diversificación de la economía de las áreas rurales y establecerán las ayudas para estimular o modernizar la actividad agraria, la actividad industrial vinculada con esta, la actividad turística u otras de servicios que garanticen la estabilidad y suficiencia del empleo en estas zonas.

4.- Las Administraciones ejecutarán programas para reforzar la cohesión social en las zonas rurales, especialmente mediante la incorporación de jóvenes a la actividad agroalimentaria.

**Artículo 50. *El patrimonio rural arquitectónico***

1.- Las construcciones y edificaciones tradicionales de las zonas rurales valencianas constituyen un modelo de arquitectura que el planeamiento territorial o urbanístico debe preservar bien protegiendo las mismas o bien estableciendo tipologías edificatorias que reproduzcan los modelos tradicionales propios del lugar.

2.- Asimismo, las construcciones y edificaciones radicadas en el medio rural, además de adecuarse a las tipologías establecidas en el apartado anterior, en las zonas o ámbitos en que el planeamiento especifique, con carácter general deberán armonizar con el paisaje y su entorno rural.

3.- Las actividades que se desarrollen en las áreas serán compatibles con los valores protegidos y con el mantenimiento y sostenibilidad del medio rural.

## **Capítulo V**

### **La implantación de las infraestructuras y mejora de los recursos energéticos**

**Artículo 51. *La coordinación de planes y proyectos (en referencia al artículo 23 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

1.- Para cumplir los objetivos establecidos en el artículo 23.1 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, las Administraciones públicas coordinarán sus planes y proyectos para la implantación de infraestructuras, utilizando, siempre que ello sea posible, las reservas de suelo previstas o procurando compaginar las nuevas implantaciones con las existentes.

2.- Con tal fin, en el planeamiento urbanístico se establecerán reservas de terrenos para facilitar la creación o ampliación de las infraestructuras previstas en los instrumentos de ordenación que apruebe el Consell de la Generalitat. El planeamiento territorial y el urbanístico delimitarán corredores o pasillos para el uso e implantación de las infraestructuras energéticas y de comunicaciones, analizando en todo caso el impacto territorial que produzcan.

**Artículo 52. *La integración en el territorio (en referencia al artículo 23.7 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

Los planes y proyectos que tengan por objeto la implantación de infraestructuras de transporte, energía, agua y comunicaciones adoptarán medidas para controlar el impacto territorial que produzcan. Con tal fin, su trazado y diseño tendrá como objetivo el respeto al medio natural y cultural y la prevención de riesgos naturales, para lo cual dichos aspectos deberán ser analizados de forma pormenorizada en el proyecto o planeamiento que permita su implantación. En este sentido en el proyecto deberá analizarse el impacto territorial que se produce, así como la funcionalidad de la infraestructura en relación con el medio, la necesaria ejecución de otras infraestructuras complementarias y la incidencia en las implantaciones urbanísticas existentes o futuras.

**Artículo 53. *La incidencia de los nuevos crecimientos urbanísticos en las infraestructuras (en referencia al artículo 23.5 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

1.- Los proyectos o planes que propicien la implantación o mejora de las infraestructuras analizarán las instalaciones o desarrollos urbanísticos que puedan resultar perturbadores para el funcionamiento de aquella, así como las implantaciones que resulten incompatibles con el funcionamiento de la propia infraestructura.

2.- Analizadas dichas incidencias, el planeamiento prohibirá los crecimientos urbanos incompatibles con el funcionamiento de las infraestructuras en las zonas afectadas.

3.- Los nuevos crecimiento urbanísticos que generen nuevas demandas de transporte, accesibilidad y movilidad, asumirán los costes de construcción o ampliación de las infraestructuras necesarias para satisfacerlas con cargo a los propietarios. No obstante, cuando se asuman objetivos complementarios por el urbanizador, tales como la realización de obras accesorias susceptibles de concesión, los costes serán asumidos íntegramente por éste.

**Artículo 54. *La clasificación del suelo destinado a infraestructuras (en referencia al artículo 23.6 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

La clasificación del suelo destinado a infraestructuras se realizará en función de la asignación al territorio de las distintas clases de suelo previstas en la legislación urbanística.

**Artículo 55. *Las reservas de suelo para la gestión de residuos (en referencia al artículo 23.6 de la Ley de Ordenación del territorio y del Paisaje)***

1.- Los instrumentos de planeamiento establecerán puntos de recogida selectiva, así como reservas de suelo para la implantación de ecoparques y otras infraestructuras necesarias para garantizar una efectiva recogida y tratamiento de los residuos. Dichos suelos tendrán la consideración de elementos de la red primaria de dotaciones públicas.

2.- Los nuevos crecimientos urbanos deberán garantizar la suficiencia de las reservas existentes y, en caso de ser necesario, su ampliación, sin que en este supuesto computen para cumplir los estándares de red secundaria legalmente establecidos.

**Artículo 56. *La coordinación administrativa (en referencia al artículo 3 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

1.- En caso de conflicto entre cualesquiera Administraciones, como consecuencia de la elaboración o ejecución de un instrumento de ordenación territorial, aquellas deberán seguir un criterio de colaboración en el ejercicio de sus respectivas competencias. Si el desacuerdo persiste y se produce entre Consellerías la resolución corresponderá al Consell.

2.- En particular, la voluntad de los municipios afectados por la ordenación territorial quedará integrada dentro de las ordenaciones territoriales.

3.- El ejercicio de las competencias legítimas de ordenación territorial no podrá llegar a un resultado de vaciamiento de las competencias locales, debiéndose identificar un margen de acción municipal.

## **TÍTULO III LA GESTIÓN TERRITORIAL**

### **Capítulo I Las disposiciones generales**

**Artículo 57. *Los objetivos (en referencia al artículo 69 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje).***

Son objetivos de la Gestión Territorial de la Comunidad Valenciana:

1.- La consecución material de la sostenibilidad y la calidad de vida de los ciudadanos de forma que sea perceptible por los mismos a través de un conjunto de instrumentos previstos al respecto por la ley.

2.- Controlar la evolución del territorio formulando un sistema de indicadores que permitan sintetizar y expresar numéricamente aspectos específicos de la realidad del mismo, que caractericen objetivamente la calidad de vida de los ciudadanos y el grado de sostenibilidad de su desarrollo, permitan el análisis de su evolución y la fijación de los mecanismos a los que se refieren los puntos siguientes.

3.- Establecer los procedimientos que permitan fijar para los indicadores que se estime conveniente valores límites y umbrales de sostenibilidad a partir de los cuales

se activen los mecanismos de gestión previstos en la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje y desarrollados en el presente reglamento.

4.- Fijar unas cuotas de sostenibilidad como medidas de incentivación social de políticas públicas y prácticas empresariales sostenibles que reduzcan el consumo de recursos y la emisión de contaminantes, a las cuales es inherente la determinación de asignaciones o cantidades recaudatorias a favor de la Administración, en estricta sujeción a y en desarrollo de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, y en especial de la remisión legal del artículo 84.1 de esa misma Ley.

5.- Crear, regular y dotar el Fondo para la Equidad Territorial de la Comunidad Valenciana, como instrumento fundamental de la gestión territorial.

6.- Regular las acciones cuyo destino sea contribuir al desarrollo sostenible y mejora de la calidad de vida, que se materializarán en Programas y Proyectos financiadas principalmente a través del Fondo para la Equidad Territorial de la Comunidad Valenciana.

**Artículo 58. *Las finalidades de los poderes públicos en la gestión territorial (en referencia al artículo 70 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

Los poderes públicos, en el ejercicio de sus competencias en materia, o con incidencia, en la ordenación del territorio, se ajustarán a los siguientes fines:

a) Fomentar un desarrollo sostenible, favoreciendo la protección e integración del territorio, el paisaje y el patrimonio cultural asociado al mismo.

b) Garantizar la utilización racional de los recursos.

c) Promover la cohesión social facilitando a los ciudadanos el acceso a la vivienda y mejorando el entorno de las ciudades y del medio rural.

d) Mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y los entornos urbanos, periurbanos, rurales y naturales, facilitando la rehabilitación urbana que potencie la reconversión de espacios públicos y sus dotaciones así como privados y sus edificios, garantizando la prevención de riesgos naturales o inducidos.

e) Garantizar la equidad intraterritorial y la competitividad de la Comunidad Valenciana.

**Artículo 59. *El régimen de ejercicio de las potestades de gestión territorial (en referencia al artículo 69 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

La Generalitat Valenciana y los Municipios comparten la responsabilidad, en el ámbito de sus atribuciones, en la gestión territorial.

## **Capítulo II**

### **Los indicadores y umbrales de sostenibilidad**

**Artículo 60. *Los conceptos (en referencia al artículo 81.1 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

1.- Son indicadores de la sostenibilidad aquellas expresiones alfanuméricas que permiten la medición de variables del territorio y las relaciones que se producen entre las actuaciones con repercusión territorial y los efectos económicos, sociales y medioambientales que llevan asociados. Relacionan las interacciones de los tres objetivos del desarrollo equilibrado y sostenible: el desarrollo económico, la cohesión social, y la conservación de los recursos naturales y del patrimonio cultural.

Los indicadores de sostenibilidad permiten una planificación territorial y urbanística racional, al ofrecer una visión suficientemente aproximada de las relaciones entre las actividades humanas y los sistemas naturales y/o artificiales. Deberán ser tenidos en cuenta, y así ser justificado, en la toma de decisiones en los procesos de planificación. Sirven a la gestión territorial para la fijación de umbrales de sostenibilidad.

2.- El Consell de la Generalitat establecerá, mediante decreto, los indicadores de la sostenibilidad que considere necesarios para el cumplimiento de los objetivos de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje y en particular los relativos al consumo de recursos, especialmente de agua, suelo y de energía, así como a la emisión de contaminantes al suelo, agua y atmósfera para todo el ámbito de la Comunidad Valenciana que deben ser objeto de seguimiento. Los planes de acción territorial integrados previstos en la Ley, podrán establecer indicadores específicos para el ámbito de su respectiva área funcional. El Sistema de Información Territorial llevará un registro actualizado de los parámetros objeto de regulación.

3.- El procedimiento para la modificación o revisión de alguno de ellos seguirá el mismo procedimiento que para su aprobación.

***Artículo 61. Los umbrales de la sostenibilidad (en referencia al artículo 81 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

Los umbrales de sostenibilidad son valores máximos o mínimos que se establecen para cada uno de los indicadores cuya superación comporta la obligación de contribuir a un desarrollo equilibrado mediante el pago de cuotas de sostenibilidad.

***Artículo 62. Los valores límite de los indicadores de sostenibilidad (en referencia al artículo 81 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

La fijación de los umbrales, podrá ir acompañada de la de valores límite que en ningún caso podrán sobrepasarse. En cualquier caso, deberán establecerse cuando se refieran a parámetros vinculados a la salud pública, la preservación de especies o el riesgo de agotamiento de algún recurso limitado.

***Artículo 63. El procedimiento para la fijación de umbrales de sostenibilidad y valores límite (en referencia al artículo 81.2 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

1.- Mediante Decreto del Consell de la Generalitat o a través de los Planes de Acción Territorial Integrados se fijarán, basándose en los Indicadores de Sostenibilidad, umbrales de consumo de recursos y emisión de contaminantes para sus respectivos ámbitos de actuación. Podrán hacerlo de forma paulatina, ajustándose a la

disponibilidad de datos y de criterios científicos emanados de entidad u organismo público.

2.- Los umbrales de sostenibilidad podrán ser propuestos por cualquier entidad u organismo público, preferentemente dedicados a la investigación y/o docencia con acreditada solvencia técnica o científica en la materia que se propone.

3.- Las propuestas de umbrales de sostenibilidad se tramitarán ante la Conselleria competente en materia de ordenación territorial. Admitida a trámite, ésta solicitará la emisión de los informes necesarios para su más adecuada resolución.

4.- En cualquier caso, serán preceptivos los correspondientes al Instituto de Estudios Territoriales y del Paisaje y a las Consellerias competentes por razón de la materia.

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

6.- Simultáneamente, la propuesta se someterá a trámite de 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 cada una de las tres provincias. Durante dicho trámite, la documentación deberá encontrarse depositada para su consulta pública en los servicios territoriales de la Conselleria competente en materia de ordenación territorial. Asimismo, se dará trámite por el mismo plazo, de alegaciones a los municipios afectados por el umbral y/o valor límite, a los que se les remitirá copia de la documentación justificativa.

7.- Concluidos los trámites anteriores, el Conseller competente en materia de ordenación territorial elevará la propuesta de umbral de sostenibilidad, para su aprobación definitiva, al Consell de la Generalitat.

8.- La fijación de umbrales a través de planes de acción territorial integrados se ajustarán a la tramitación de éstos, debiendo constar expresamente, en el edicto de publicación, la indicación de que contienen propuesta de umbrales para su ámbito territorial.

9.- El procedimiento para la modificación o revisión de alguno de ellos seguirá el mismo procedimiento que para su aprobación.

### **Capítulo III**

#### **Las cuotas de sostenibilidad**

#### **Artículo 64. *Concepto, fines y objetivos (en referencia al artículo 83 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

1.- Son cuotas de sostenibilidad las aportaciones derivadas de cualquier tipo de acción o actividad que consuma recursos –especialmente de suelo, agua y energía– o emita contaminantes al suelo, subsuelo, agua y atmósfera y que se destinan a acciones para la sostenibilidad y calidad de vida, conforme a lo establecido en la ley de ordenación del territorio y protección del paisaje y en el presente reglamento.



2.- Su fin es la incentivación en la administración y el tejido empresarial de prácticas encaminadas al desarrollo sostenible, obligando a destinar una parte de sus beneficios a este objetivo cuando queda comprometido por su actividad.

3.- Tienen naturaleza finalista y su objeto es la financiación de acciones para la sostenibilidad y la calidad de vida de los ciudadanos.

**Artículo 65. *La fijación de la cuantía (en referencia a los artículos 83 a 87 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

1.- En la fijación de su cuantía se distingue entre las que se derivan de la gestión urbanística, las de actuaciones en suelo no urbanizable y las de la implantación de infraestructuras, así como las que directamente resultan de la gestión de los patrimonios públicos de suelo.

2.- La fijación de los umbrales, por Decreto del Consell o Planes de Acción Territorial integrados contendrá la cuantía de la cuota con que corresponde compensar cuando sean sobrepasados en todas aquellas actuaciones que se derivan de la gestión urbanística.

3.- Podrán hacerlo mediante una cantidad fija o, preferentemente, estableciendo fórmulas concretas y objetivas que permitan su fijación, de manera automática, en cada caso concreto.

**Artículo 66. *Los obligados al pago (en referencia al artículo 83 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

1.- Están obligados al pago de las cuotas de sostenibilidad quienes promueven la acción consumidora de recursos o emisora de contaminantes.

2.- Se considera promotor del planeamiento urbanístico o de proyectos de ejecución, este último en caso de no ser necesario instrumento de planeamiento urbanístico, a los efectos del presente reglamento, a quien tenga otorgada la competencia para su aprobación provisional. Las cuotas de sostenibilidad serán repercutibles a los propietarios de suelo beneficiados por una acción urbanística junto con las cargas de urbanización.

**Artículo 67. *El pago de las cuotas de sostenibilidad (en referencia a los artículos 83 a 87 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

1.- Los Ayuntamientos y la Generalitat y Organismos o Entidades públicas, y en su caso privadas, obligadas al pago de las Cuotas para la Sostenibilidad deberán satisfacerlas en el plazo máximo de un mes desde la notificación o publicación, según corresponda, del acto administrativo que autorice o apruebe de forma definitiva la acción que origina la obligación. La liquidación de las cuotas se entenderá aprobada definitivamente por el órgano competente de la Generalidad Valenciana si, por el obligado al pago, no se formula objeción expresa en el plazo de un mes.

2.- La cuota se devengará de una sola vez pudiendo el interesado solicitar el pago fraccionado cuando su importe supere quinientos mil euros. El pago se fraccionará como máximo en cinco anualidades.

3.- Asimismo, en el plazo máximo de diez días desde su ingreso o traspaso presupuestario deberán remitir al Fondo para la Equidad Territorial certificación acreditativa del mismo con expresión de la cantidad asignada y su identificación precisa y determinada.

4.- Las cuotas derivadas de actuaciones en suelo no urbanizable sometidas a Declaración de Interés comunitario se ajustarán a lo determinado por el artículo 34.2 de la Ley del Suelo No Urbanizable y por el presente Reglamento.

**Artículo 68. Las cuotas de sostenibilidad derivadas de la gestión urbanística (en referencia al artículo 84 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)**

1.- Los municipios contribuirán con aportaciones monetarias, en concepto de cuota de sostenibilidad, destinadas al Fondo para la Equidad Territorial en los términos establecidos en el Artículo 84.2 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, cuando su planeamiento urbanístico, siendo compatible con los criterios de ordenación del territorio establecidos en el Título I de dicha Ley, contuviera determinaciones cuya ejecución comporte la superación de alguno de los umbrales establecidos.

2.- Los municipios contribuirán destinando anualmente y durante la vigencia del plan una cantidad cuyos parámetros de cuantía y forma en que debe calcularse la cuota de sostenibilidad se regularán mediante Decreto del Consell de la Generalitat.

3.- Afectará a los planes generales e instrumentos de desarrollo así como a cuantos modifiquen cualquier determinación que conlleve un incremento en uno o varios de los indicadores por encima del respectivo umbral establecido, y en particular:

a) Modificaciones de la clasificación de suelo que incrementen el consumo de suelo y consiguientemente el de otros recursos, en particular agua y energía, así como la emisión de nuevos contaminantes.

b) Modificaciones de la zonificación que conlleven alguno de estos efectos:

1º Incremento del consumo de suelo por habitante, en razón de las nuevas densidades asignadas, salvo que éste traiga su causa en el mejor cumplimiento de los estándares de suelos dotacionales en suelos urbanos consolidados por la edificación.

2º Incremento del consumo de agua, siempre que la modificación fuera posible por estar amparada por el informe favorable al que se refiere el artículo 19 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

3º Incremento del consumo energético, o de la emisión de sustancias contaminantes a la atmósfera, en razón del nuevo régimen de usos asignado o el generado por los vehículos de transporte como consecuencia del tráfico que generen.

4.- Aquellos instrumentos que contuvieran determinaciones cuya ejecución comporte la superación de diferentes umbrales de entre los establecidos, deberán aportar la cuota de sostenibilidad que le corresponda por cada una de ellas.

5.- La mitad del importe resultante de las cuotas de sostenibilidad aportadas por un municipio derivadas de la gestión urbanística se ingresará en el Fondo para la Equidad Territorial, en un plazo no superior a un mes desde la notificación de la aprobación definitiva del Plan Especial, Plan Parcial, Plan de Reforma Interior o

cualquier otro instrumento de planeamiento regulado por la legislación urbanística que ultime el destino del suelo.

6.- El resto será destinado al propio municipio o a otros vinculados territorialmente a él y que presenten índices menores a los umbrales de consumo de recursos y emisión de contaminantes o los reduzcan, a acometer Acciones para la Sostenibilidad o la Calidad de Vida de sus ciudadanos de gestión municipal. A tal efecto, en un plazo inferior a seis meses desde la notificación de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento correspondiente, el Ayuntamiento deberá presentar los programas y proyectos correspondientes para su aprobación definitiva, ante la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio, transcurrido el cual, sin que fueran presentados, decaerá su competencia en la gestión, debiendo ingresar dicho importe en el Fondo para la Equidad Territorial, que otorgará un derecho de preferencia por plazo de tres meses a los municipios vinculados que aporten un programa y proyecto, antes de su inclusión en el montante global de dicho Fondo.

***Artículo 69. Las cuotas de sostenibilidad derivadas de actuaciones en el suelo no urbanizable (en referencia al artículo 85 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

1.- Quedarán afectos a la gestión territorial en concepto de cuotas de sostenibilidad los ingresos procedentes del canon de uso y aprovechamiento por la implantación de actuaciones en el suelo no urbanizable, fijado en la correspondiente Declaración de Interés Comunitario de acuerdo con lo previsto en artículo 85 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, en relación con el artículo 34.4 de la Ley del Suelo No Urbanizable.

2.- El canon de uso y aprovechamiento urbanístico se regirán por lo establecido en el artículo 34 de la Ley del Suelo No Urbanizable.

3.- Se destinarán íntegramente a la financiación de acciones de gestión municipal tendentes al mantenimiento y recuperación del paisaje, o la declaración de espacios naturales protegidos de gestión municipal, en el ámbito del propio municipio. A estos efectos, el plazo será de seis meses para la presentación de los programas y proyectos y, de no hacerse así, la cuota se ingresará en el Fondo para la Equidad Territorial.

4.- A este mismo régimen jurídico se sujetarán las aportaciones monetarias sustitutivas de la cesión gratuita de terrenos no urbanizables protegidos, cuando esta posibilidad sea aplicable en virtud de lo establecido en este mismo Reglamento, en desarrollo del apartado 6, del artículo 13 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

5.- Las actuaciones implantadas a través de planes especiales sobre suelo clasificado como no urbanizable, compensarán al Fondo de Equidad en concepto de cuotas de sostenibilidad con un importe cuya determinación, conforme al artículo 34 de la Ley de Suelo No Urbanizable, será equivalente al canon de uso y aprovechamiento. Se deberán ingresar en un plazo no superior a un mes desde la notificación de su aprobación definitiva.

6.- La implantación de infraestructuras queda exceptuada del régimen regulado en este artículo, que se atenderá a lo establecido en este reglamento.

**Artículo 70. *Las cuotas de sostenibilidad derivadas de la implantación de infraestructuras (en referencia al artículo 87 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

1.- La ejecución de proyectos de cualquier tipo de infraestructura, excepto las agrarias que contribuyan a la sostenibilidad, que discurra o vuele sobre terrenos clasificados como no urbanizables con independencia de la naturaleza pública o privada de su promotor, deberá contribuir al mantenimiento y recuperación del territorio y el paisaje.

2.- Incluye las infraestructuras viarias, ferroviarias, portuarias y cualquiera otras relativas al transporte de mercancías o pasajeros; las energéticas de cualquier tipo, referidas tanto a la producción como al transporte y distribución; las hidráulicas, tanto de suministro como de evacuación, depuración y vertido; las de telecomunicación y cualquier otra de naturaleza análoga.

3.- No se incluyen las infraestructuras de depuración y reutilización de aguas residuales, las infraestructuras de aprovechamiento de fuentes de energía renovables, las infraestructuras de defensa de poblaciones frente a riesgos naturales como las inundaciones, las que permiten un acceso igualitario a las telecomunicaciones avanzadas y a los servicios de la información y conocimiento.

4.- Los particulares promotores de la infraestructura asignarán al Fondo para la Equidad Territorial, y siempre dentro del cómputo total de las cargas, una cuantía equivalente al 2 por ciento del presupuesto de adjudicación y sus posibles modificados y revisiones de precios, de tal forma que el 2 por ciento de cuota de sostenibilidad coincida con el 2 por ciento del montante de la ejecución de la obra en su liquidación final. El pago de la cuota se devengará mensualmente y será proporcional al importe de la certificación mensual que por los servicios técnicos correspondientes de la Administración contratante se realice. La misma proporción se deberá mantener en todo tipo de infraestructuras sea cual fuere el modo de ejecución de las mismas, incluyendo las obras de ejecución directa por la propia Administración.

5.- A los efectos anteriores, la Administración contratante remitirá certificación del acuerdo de adjudicación, de sus modificados y revisiones de precios, así como del programa de trabajo y del acta de comprobación y replanteo de las obras al órgano administrativo del Fondo para la Equidad Territorial a los efectos de la previsión de ingresos de éste.

6.- Las actuaciones promovidas por la Administración General del Estado se regularán conforme a su propia normativa.

## **TÍTULO IV EL FONDO PARA LA EQUIDAD TERRITORIAL**

### **Capítulo I**

#### **La creación y regulación del Fondo para la Equidad Territorial**

**Artículo 71. *La creación del Fondo para la Equidad Territorial de la Comunidad Valenciana (en referencia al artículo 88 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

1.- Se crea el Fondo para la Equidad Territorial como instrumento de gestión territorial para la cohesión económica, social y territorial de la Comunidad Valenciana. Tiene naturaleza finalista y actuará bajo los principios de autonomía y suficiencia financiera, coordinación administrativa, transparencia, solidaridad y equidad. El Fondo para la Equidad Territorial financiará las acciones directas para la sostenibilidad y para la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos, que tengan por objeto la consecución de alguno de los objetivos establecidos en los apartados 2 y 3 del artículo 2 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje mediante los pertinentes programas y proyectos.

2.- Todas las administraciones, instituciones, entidades y personas físicas o jurídicas deberán cooperar para el buen funcionamiento del Fondo para la Equidad Territorial, en el marco de sus competencias y obligaciones.

**Artículo 72. *Los recursos económicos del Fondo para la Equidad Territorial (en referencia al artículo 88 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

El Fondo para la Equidad Territorial estará constituido por los recursos siguientes:

- a) Los procedentes de la gestión territorial, a través de las Cuotas de Sostenibilidad.
- b) Los asignados por los presupuestos de la Generalitat.
- c) Fondos provenientes del Estado y de la Unión Europea que le sean asignados.
- d) Aportaciones de instituciones y particulares a los Programas y Proyectos de Sostenibilidad y Calidad de Vida.

**Artículo 73. *La asignación de la Generalitat y la adscripción de otros recursos al Fondo para la Equidad Territorial (en referencia al artículo 104 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

La obligación legal de asignar recursos al Fondo mediante los presupuestos de la Generalitat se materializará anualmente en la Ley de Presupuestos para el correspondiente ejercicio, asignándose al Fondo una cantidad de su presupuesto total aprobado, para la financiación de los programas y proyectos de sostenibilidad y mejora de la calidad de vida. Relacionará las acciones de este tipo previamente seleccionadas,

conforme al procedimiento establecido en el presente reglamento con cargo al presupuesto del ejercicio

**Artículo 74. *El ejercicio de competencias en la gestión del Fondo para la Equidad Territorial (en referencia al artículo 88 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

1.- El Fondo para la Equidad Territorial estará adscrito al sector público de la Generalitat.

2.- Rigen sobre el particular las disposiciones del Texto Refundido de la Ley de Hacienda Pública de la Generalitat Valenciana, aprobado por Decreto Legislativo de 26 de junio de 1991 y en especial el régimen de presupuesto único anual y unidad de caja consagrados en su artículo 3.

## **Capítulo II El régimen jurídico**

**Artículo 75. *La regularización del capital presupuestado del Fondo para la Equidad Territorial (en referencia al artículo 88 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

1.- La regularización del capital del Fondo para la Equidad Territorial se efectuará mediante orden de la Conselleria competente en ordenación del territorio donde se establecerá el capital presupuestado del año en curso y los programas y proyectos para la sostenibilidad y mejora de la calidad de vida aprobados, así como aquellos que se encuentren pendientes de desarrollar y en ejecución.

2.- Los recursos financieros y patrimoniales del Fondo serán independientes de cualquier otro en el que puedan figurar el capital económico contabilizado en el mismo. El régimen de información contable se someterá a los requisitos exigidos en el Plan General de Contabilidad Pública de la Generalitat, en los términos previstos en el texto refundido de la Ley de Hacienda Pública Valenciana.

3.- Cada dos años, la Conselleria competente en ordenación del territorio presentará un informe al Consell sobre los avances realizados en la consecución de la cohesión económica, social y territorial y sobre la forma en que los distintos instrumentos de la gestión territorial han contribuido a ello, acompañándose en su caso de las propuestas adecuadas.

## **Capítulo III Las acciones para la sostenibilidad y la calidad de vida**

### **Sección 1ª**

#### **Las determinaciones generales. Las acciones para la sostenibilidad y calidad de vida**

**Artículo 76. *Las acciones para la sostenibilidad y calidad de vida (en referencia al artículo 72.1 y 2 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

1.- Son acciones para la sostenibilidad y para la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos las que teniendo por objeto la consecución de alguno de los objetivos establecidos en el artículo 2 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, se acometen como consecuencia de la gestión territorial y son financiadas con los recursos generados por ésta.

2.- Tales Acciones se materializarán mediante los programas y proyectos para la sostenibilidad y para la calidad de vida previstos en este Reglamento y en los artículos 73 y siguientes de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

**Artículo 77. *El ámbito y alcance de las Acciones para la sostenibilidad y calidad de vida (en referencia al artículo 72.3 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

1.- Las acciones para la sostenibilidad y la calidad de vida se refieren a cualquier campo de la acción pública como la recuperación paisajística, medioambiental, de recursos naturales o del patrimonio cultural, la rehabilitación, las infraestructuras, el transporte, la educación, la promoción social, la activación económica, la agricultura, la mejora del medio rural, el turismo o cualquier otra necesaria para la consecución de sus objetivos.

2.- Podrán comprender la ejecución de obras, la implantación de instalaciones y la prestación de servicios, así como cualquier actividad necesaria para la materialización práctica de su objetivo.

**Artículo 78. *Los objetivos de las acciones para la sostenibilidad y la calidad de vida (en referencia al artículo 72 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

1.- Constituyen objetivos de las acciones para la sostenibilidad y la calidad de vida los fines de la política territorial de la Generalitat Valenciana establecidos en el artículo 2 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje

2.- Son objetivos de las acciones para la consecución de un desarrollo sostenible:

a) La protección, gestión y ordenación del paisaje así como la identificación y la protección de los hitos geográficos que constituyan sus referentes en este territorio.

b) La utilización racional de los recursos naturales que contribuyan no solo al equilibrio de los ecosistemas, sino también a incrementar el atractivo de los municipios, su valor recreativo y la calidad de vida.

c) La protección de los espacios naturales que alberguen ecosistemas, hábitats de especies y elementos naturales significativos, frágiles, limitados o amenazados y contribuir a la consolidación de los corredores verdes.

d) Potenciar la gestión integral de los recursos de agua, tales como la protección y mejora de las aguas superficiales y subterráneas, el control de las actividades agrícolas, el tratamiento de las aguas territoriales y su reutilización, estrategias de ahorro, u otras similares.

e) La conservación, gestión integradora y ordenación del patrimonio cultural que permita su puesta en valor, teniendo en cuenta las necesidades de la sociedad moderna y que contribuya a aumentar el atractivo local y regional y al fortalecimiento de la identidad regional.

f) Los tendentes a conseguir una proporcionada ocupación del suelo por los crecimientos urbanos e infraestructuras, procurando un óptimo desarrollo con la menor ocupación de suelo.

g) Los tendentes a conseguir el incremento de la calidad, economía y eficiencia, paisajísticas, ambientales y territoriales en la implantación y gestión de las infraestructuras necesarias para el desarrollo de la Comunidad Valenciana.

h) El fomento del uso de energía procedente de fuentes renovables así como los tendentes al incremento de la eficiencia en la transformación, transporte y utilización de los recursos energéticos.

i) La racionalización de la estructura territorial del sistema agrario valenciano, y la implementación de medidas para su conservación y desarrollo cualitativo, apoyando las prácticas agrícolas y silvícolas menos perjudiciales, es especial las que lleven a cabo el fomento de cultivos ecológicos.

j) La vertebración del territorio que conlleve la superación de los desequilibrios territoriales existentes en el ámbito de la Comunidad Valenciana, con el tratamiento diferenciado de las distintas zonas que lo componen desde la perspectiva de la competitividad territorial, promoviendo un desarrollo económico y social equilibrado y sostenible en todo el territorio de la Comunidad Valenciana.

k) Las oportunidades de desarrollo derivadas del turismo, en particular en los municipios menos favorecidos, a partir del conocimiento de los ecosistemas y de la capacidad de carga turística que los espacios puede soportar.

l) La limitación preventiva de las catástrofes naturales mediante la adopción de medidas preventivas que limiten el volumen de los daños y hagan menos vulnerables los asentamientos humanos.

3.- Son objetivos de las acciones para la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos:

a) La mejora del entorno urbano y de su incidencia sobre el paisaje, apoyando la regeneración de los baldíos urbanos y la rehabilitación de su entorno, así como la restitución de los centros históricos degradados.

b) La mejora de la accesibilidad del ciudadano en el entorno urbano.

c) La eficiencia de la movilidad urbana y el fomento del transporte público, mejorando las conexiones de los espacios rurales y de las ciudades medianas y pequeñas, en especial a partir de vehículos no motorizados.

d) La calidad, racionalidad y eficiencia en la ordenación e implantación de los equipamientos y dotaciones públicas de la ciudad o del medio rural, procurando la convergencia cuantitativa y cualitativa con las zonas urbanas desarrolladas.

e) Los tendentes al reforzamiento del sistema policéntrico de ciudades.

f) La promoción de formas de turismo sostenible y de calidad, incorporando estrategias de conexión de los itinerarios urbanos, rurales y naturales a la oferta turística y cultural de la ciudad.



g) La previsión de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

h) La participación activa de los ciudadanos y de las administraciones en los procesos de planificación territorial y urbanística.

## **Sección 2ª**

### **Los Programas para la sostenibilidad y calidad de vida**

#### **Artículo 79. *Los Programas (en referencia al artículo 73 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

Los Programas para la sostenibilidad y para la calidad de vida son los instrumentos de gestión territorial a partir de los cuales se establecen los compromisos temporales, económicos, financieros y administrativos para la ejecución de uno o varios proyectos que tienen por objeto la consecución de los objetivos establecidos en este Reglamento.

#### **Artículo 80. *La documentación de los Programas para la sostenibilidad y la calidad de vida (en referencia al artículo 75 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

Los Programas para la sostenibilidad y para la calidad de vida contendrán los siguientes documentos:

a) Memoria Descriptiva que proponga el ámbito de la actuación, identifique los problemas detectados y establezca los objetivos que se plantean.

b) Memoria Justificativa de su adecuación a los fines establecidos para esta clase de actuaciones, a los criterios establecidos por la ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje y a las determinaciones de los planes de acción territorial vigentes en su ámbito, así como la justificación de los beneficios que se esperan obtener en relación con los problemas detectados.

c) Relación de proyectos que desarrollarán el programa.

d) Cronograma global de las actuaciones y coste de las mismas relacionado con la obtención de las fuentes de financiación.

e) Estudio económico-financiero que concrete los medios que se comprometerán para la ejecución del programa.

f) Tipo de gestión, directa o indirecta, prevista.

g) El Estudio de Impacto Ambiental, cuando así proceda en aplicación de la legislación sectorial aplicable, en tanto no se desarrolle la normativa para la Evaluación Estratégica Ambiental prevista en la Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio de 2001.

## **Capítulo IV**

### **Los Proyectos para la sostenibilidad y calidad de vida**

**Artículo 81. *Los Proyectos (en referencia al artículo 77 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

Los Proyectos para la sostenibilidad y para la calidad de vida definen todas las acciones necesarias para la ejecución de cada actuación, incluyendo las obras, instalaciones y servicios que sean necesarios, para la ejecución de la acción programada.

**Artículo 82. *La documentación y el contenido de los proyectos (en referencia al artículo 79 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

La documentación y contenido de cada proyecto serán los adecuados para la consecución de la actuación que desarrollan. En cualquier caso, habrá de contener:

- a) Justificación de la adecuación al programa que desarrollan.
- b) Definición de las actuaciones objeto del proyecto, incluso de las obras o instalaciones si fueren precisas, con grado de precisión suficiente para poder ser desarrolladas, por persona física o jurídica diferente al redactor. Estas últimas lo serán, en su caso a nivel de proyecto de ejecución.
- c) Presupuesto de ejecución de la actuación con los documentos técnicos necesarios que garanticen la valoración económica de la misma.
- d) Planificación temporal de cada proyecto.
- e) El Estudio de Impacto Ambiental, cuando así proceda en aplicación de la legislación sectorial aplicable, en tanto no se desarrolle la normativa para la Evaluación Estratégica Ambiental prevista en la Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio de 2001.

## **Capítulo V LA INICIATIVA, TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN**

### **Sección 1ª**

#### **Las determinaciones comunes a los Programas para la sostenibilidad y la calidad de vida**

**Artículo 83. *La Proposición de los Programas para la sostenibilidad y la calidad de vida (en referencia al artículo 74 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

1.- Corresponde la proposición de los Programas para la sostenibilidad y la calidad de vida:

- a) A los Ayuntamientos cuando sean financiados con los fondos procedentes de la enajenación del aprovechamiento urbanístico resultante de la gestión del suelo urbanizable, del canon y compensaciones por instalaciones de actividades sujetas a declaración de interés comunitario en el suelo no urbanizable, y los financiados con la mitad destinada al propio municipio o a otros municipios que le estén vinculados territorialmente y presenten índices menores a los umbrales procedente de la adquisición de cuotas de sostenibilidad.

b) A la Generalitat, cuando los programas sean financiados íntegramente por el Fondo para la Equidad Territorial. No obstante, cualquier municipio podrá proponer una proposición del programa para su financiación con recursos procedentes del Fondo para la Equidad Territorial.

c) Los planes de acción territorial o en su caso planes generales y planes especiales podrán establecer la previsión específica de programas de actuaciones para la sostenibilidad y para la calidad de vida, sin que ello suponga una merma de la red primaria adscrita.

d) En cualquier caso, corresponde la aprobación de dichos programas y de los proyectos que lo desarrollen al Consell de la Generalitat.

2.- Los planes de acción territorial, planes generales y planes especiales podrán establecer la previsión específica de programas de actuaciones para la sostenibilidad y para la calidad de vida.

**Artículo 84. *El procedimiento para la aprobación del Programa para la sostenibilidad y la calidad de vida (en referencia al artículo 74 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

Los Programas para la sostenibilidad y la calidad de vida deberán someterse a los trámites propios del procedimiento de aprobación de planes parciales de aprobación autonómica regulados en la legislación urbanística de la Comunidad Valenciana, con las siguientes especialidades:

1.- Corresponde la promoción y tramitación hasta la aprobación provisional de los Programas de gestión municipal al propio ayuntamiento.

2.- Corresponde la promoción y tramitación hasta la aprobación provisional de los Programas de gestión autonómica a la Conselleria competente en razón de la materia.

3.- Aprobado provisionalmente el Programa, se remitirá toda la documentación a la Conselleria competente en ordenación territorial, que recabará cuantos informes estime necesarios para resolver, siendo preceptivos, en cualquier caso, los correspondientes a las Consellerias competentes por razón de la materia. En la petición se hará constar el carácter determinante de aquellos informes que lo sean.

4.- El Conseller competente en materia de ordenación del territorio emitirá informe previo preceptivo y vinculante respecto de su adecuación a los principios de sostenibilidad y calidad de vida desarrollados en la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje y elevará la propuesta de aprobación al Consell de la Generalitat.

5.- Corresponde al Consell la aprobación de los Programas para la sostenibilidad y la calidad de vida. Se denegarán todos aquellos programas que no se adecuen a los objetivos de las acciones de la sostenibilidad y calidad de vida previstos en el reglamento y aquellos cuyos informes preceptivos y vinculantes sean desfavorables.

6.- El acuerdo del Consell aprobatorio del Programa podrá delegar la aprobación definitiva de los proyectos que lo desarrollan en el Conseller competente por razón de la materia, haciendo constar expresamente esta circunstancia en el acuerdo.

## Sección 2ª

### Las determinaciones especiales para los Programas de gestión autonómica

**Artículo 85.** *El ejercicio de competencias en la tramitación de los programas de gestión autonómica (en referencia al artículo 76 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)*

El Consell de la Generalitat determinará los Programas y Proyectos que vayan a financiarse con cargo al Fondo para la Equidad Territorial atendiendo a las demandas sociales, económicas y medioambientales que en cada momento se planteen.

La Conselleria competente en ordenación del territorio asumirá la responsabilidad de la actividad administrativa y financiera de la ejecución de los programas y proyectos para la sostenibilidad y mejora de la calidad de vida aprobados, que sean financiados por el Fondo para la Equidad Territorial.

**Artículo 86.** *La convocatoria de concurso para la selección de proposiciones de programas para la sostenibilidad y para la mejora de la calidad de vida (en referencia al artículo 76 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)*

1.- La convocatoria de concurso para la selección de proposiciones de Programas para la sostenibilidad y para la mejora de calidad de vida a financiar por el Fondo para la Equidad Territorial se adoptará por Acuerdo del Consell, a propuesta de la Consellería competente en materia de ordenación territorial.

2.- La convocatoria se anunciará en el “Diari Oficial de la Generalitat Valenciana” y en dos diarios no oficiales de amplia difusión en cada una las provincias de la Comunidad Valenciana.

3.- Dicha convocatoria deberá realizarse con arreglo a criterios de objetividad, concurrencia y publicidad que garanticen la transparencia de la actuación administrativa, conforme al régimen jurídico básico previsto en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y ajustarse, como mínimo, al siguiente contenido:

- a) Indicación de las bases reguladoras objeto de la convocatoria.
- b) Créditos presupuestados a los que se imputa la concesión de la financiación.
- c) Objeto, condiciones y finalidad de la concesión de la financiación.
- d) Determinación de si la concesión se efectúa mediante un régimen de concurrencia competitiva.
- e) Requisitos para la presentación de proposiciones.
- f) Indicación de los órganos competentes para la instrucción y resolución del procedimiento.
- g) Plazo de presentación de propuestas.
- h) Plazo de resolución del procedimiento y efectos del silencio.
- i) Documentos e informaciones que deben acompañarse a la propuesta.
- j) Indicación de si la resolución de convocatoria pone fin o no a la vía administrativa, con expresión de los recursos que contra la misma procedan, órgano administrativo o judicial ante el que pueden presentarse y plazo para interponerlos.

k) Criterios de valoración de las peticiones.

l) Medio de notificación, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

**Artículo 87. *La tramitación y resolución del concurso (en referencia al artículo 76 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

1.- La Conselleria competente en ordenación territorial realizará de oficio cuantas actuaciones estime necesarias para la determinación, conocimiento y comprobación de los datos en virtud de los cuales debe pronunciarse la resolución.

2.- Las actividades del órgano instructor designado comprenderán:

a) Petición de cuantos informes preceptivos o facultativos se estime necesarios para resolver, siendo preceptivos, en cualquier caso, los correspondientes a las Consellerías competentes en economía y hacienda y ordenación del territorio, así como el de la competente por razón de la materia y el de los municipios afectados por la proposición. En la petición se hará constar el carácter determinante de aquellos informes que sean preceptivos

b) Evaluación de las propuestas con arreglo a los principios de sostenibilidad y mejora de la calidad de vida de los ciudadanos, y los criterios específicos de valoración establecidos en la convocatoria.

3.- El Conseller competente en ordenación territorial elevará al Consell la propuesta de resolución que deberá expresar la relación de las proposiciones de actuaciones presentadas, aquellas para las que se propone su financiación por el Fondo para la Equidad Territorial con indicación de su cuantía, la evaluación técnica del órgano instructor y los criterios de valoración seguidos al efectuarla.

4.- El Consell resolverá el procedimiento en el plazo de tres meses desde la publicación de la correspondiente convocatoria. La resolución se motivará de acuerdo con lo establecido en la correspondiente convocatoria y se adoptará conforme con lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que se publicará en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana para general conocimiento.

5.- Conforme a la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, el plazo máximo para la resolución del procedimiento será el de tres meses, a contar desde la publicación de la correspondiente convocatoria.

6.- Igualmente, en el supuesto de subvenciones renovables periódicamente previa solicitud documentada por los beneficiarios, el plazo máximo para resolver sobre solicitudes de renovación será el de tres meses. Transcurrido dicho plazo sin que haya recaído resolución expresa, se podrá entender que aquella es estimatoria de la renovación de la financiación concertada.

7.- La resolución del procedimiento se notificará a los interesados y pondrá fin a la vía administrativa.

**Artículo 88. *Los procedimientos sin concurso (en referencia al artículo 76 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

1.- Cuando las actuaciones en que se materialicen los programas y proyectos para la sostenibilidad y la mejora de la calidad de vida, no consistan en actividades, instalaciones o servicios privados, sino en obras o servicios de carácter público, cuyo fin sea igualmente el desarrollo sostenible y la mejora de la calidad de vida, no se aplicará este régimen propio de las subvenciones, ya que la Administración decidirá directamente qué actuaciones quiere acometer.

2.- Para este supuesto de actuación pública, en el caso de que la Administración quiera recurrir a la colaboración privada para que ésta le proponga proposiciones, podrá convocar concurso de ideas o iniciativas o acudir a contratos de consultoría y asistencia técnica. También los particulares y asociaciones podrán proponer a la Administración proposiciones de proyectos para su ejecución indirecta, que ésta podrá admitir a trámite y acompañarlos del correspondiente Programa.

3.- Una vez seleccionada la proposición, siendo la ejecución y gestión competencia de la Administración, ésta tiene nuevamente, la potestad de acudir a la contratación pública con los particulares para llevar a cabo las proposiciones seleccionadas, ya sea mediante un concurso de obras, de gestión de servicios públicos, un contrato de servicios o de concesión de obra pública, según el tipo de actuación de que se trate, conforme al artículo 72.3 de la Ley de Ordenación del Territorio y de Protección del Paisaje.

4.- Aquellas proposiciones de programas de especial interés público, que así declare el Consell de la Generalitat podrán ser aprobadas por la Conselleria que la promueva, sin ser sometidas a la concurrencia en concurso. La proposición será elevada a aprobación del Consell, a propuesta del Conseller correspondiente, acompañada de cuantos informes se estimen necesarios para resolver, siendo preceptivos y vinculantes, en cualquier caso, los correspondientes a las Consellerias competentes en economía y hacienda y en ordenación territorial. De igual modo será preceptiva la consulta a los municipios afectados por la proposición.

***Artículo 89. Las prioridades para la financiación de Programas a cargo del Fondo para la Equidad Territorial (en referencia al artículo 82.4 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

Serán beneficiarios prioritarios de las acciones para la sostenibilidad y la calidad de vida financiadas con cargo al Fondo para la Equidad Territorial, en primer lugar los municipios que establezcan políticas encaminadas a la reducción de sus indicadores de sostenibilidad iniciales, y en segundo lugar, los que mantengan por debajo los umbrales de sostenibilidad establecidos.

***Artículo 90. La concertación (en referencia al artículo 76 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

1.- Seleccionadas las proposiciones de programa para la sostenibilidad y mejora de la calidad de vida, los beneficiarios colaboradores de la financiación deberán formalizar un convenio de colaboración con la Conselleria competente en ordenación del territorio en cuyo contenido conste, como mínimo, la obligación de elaborar,

promover e impulsar los correspondientes Programas y Proyectos para su ejecución estableciendo los compromisos temporales, económicos y administrativos necesarios, que deban materializarse en régimen de gestión directa o, bajo su control, a través de concesionarios o agentes y particulares en régimen de gestión indirecta.

2.- Este convenio de colaboración sólo podrá concertarse por los beneficiarios de la subvención cuando dicho objeto no coincida con el propio del contrato administrativo de consultoría y asistencia o, coincidiendo y siendo beneficiaria una persona pública, se den las circunstancias del artículo 3.1.c. del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

**Artículo 91. *La tramitación y aprobación del Programa para la sostenibilidad y la calidad de vida (en referencia al artículo 76 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

1.- La Conselleria promotora de una proposición financiada por el Fondo para la Equidad Territorial, cuando así lo sea, o la competente por razón de la materia cuando la proposición no le corresponda, tramitará el correspondiente programa sometiendo a los trámites propios del procedimiento de aprobación de planes parciales de aprobación autonómica regulados en la legislación urbanística de la Comunidad Valenciana.

2.- El acuerdo de aprobación definitiva hará constar la Conselleria competente para la promoción de cada uno de los proyectos previstos en el programa para su desarrollo, así como la posibilidad de delegación de la competencia para la aprobación definitiva de los mismos.

### **Sección 3ª**

#### **Los Proyectos para la sostenibilidad y la calidad de vida**

**Artículo 92. *La iproposición de los Proyectos para la sostenibilidad y la calidad de vida (en referencia al artículo 78 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

Corresponde la proposición de los Proyectos para la sostenibilidad y la calidad de vida:

- a) Al órgano que inició el Programa o a otra administración pública.
- b) A los particulares cuando se hubiere determinado su gestión indirecta.

**Artículo 93. *El procedimiento para la aprobación de Proyectos para la sostenibilidad y la calidad de vida (en referencia al artículo 80 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

Los Proyectos para la sostenibilidad y la calidad de vida deberán someterse a los trámites propios del procedimiento de aprobación de planes parciales de aprobación autonómica regulados en la legislación urbanística de la Comunidad Valenciana, con las siguientes especialidades:

1.- Corresponde la promoción y tramitación hasta la aprobación provisional de los proyectos previstos en los programas de gestión municipal al propio ayuntamiento.

2.- Corresponde la promoción y tramitación hasta la aprobación provisional de los proyectos previstos en los programas de gestión autonómica a la conselleria designada en el acuerdo de aprobación definitiva del programa.

3.- Aprobado provisionalmente el Proyecto, se remitirá toda la documentación a la Consellería competente en ordenación territorial, que recabará cuantos informes estime necesarios para resolver, siendo preceptivos, en cualquier caso, los correspondientes a las Consellerias competentes por razón de la materia. En la petición se hará constar el carácter determinante de aquellos informes que lo sean.

4.- El Conseller competente en materia de ordenación del territorio emitirá informe previo preceptivo y vinculante respecto de su adecuación a los principios de sostenibilidad y calidad de vida desarrollados en la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje y elevará la propuesta de aprobación al Consell de la Generalitat.

5.- Corresponde al Consell la aprobación definitiva de los proyectos para la sostenibilidad y la calidad de vida salvo que la misma hubiera sido delegada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 35.6. Se denegarán todos aquellos proyectos que no se adecuen a los objetivos de las acciones de la sostenibilidad y calidad de vida previstos en la ley y aquellos cuyos informes preceptivos y vinculantes sean desfavorables.

6.- Cuando el acuerdo de aprobación definitiva del programa que desarrolla haya delegado la competencia para la aprobación definitiva del proyecto en la conselleria competente por razón de la materia las actuaciones ante la conselleria competente en ordenación territorial deberán practicarse ante la que lo sea para la aprobación definitiva.

## **Capítulo VI**

### **La publicación, vigencia y ejecutividad de las acciones**

**Artículo 94. *La publicación de la aprobación definitiva de los Programas y Proyectos (en referencia a los artículos 76 y 80 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

Los acuerdos de aprobación definitiva de Programas y/o Proyectos para la sostenibilidad y mejora de la calidad de vida deberán ser publicados en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

El órgano que hubiera otorgado la aprobación definitiva del Programa y/o Proyecto ordenará la publicación de ésta para posibilitar su entrada en vigor.

**Artículo 95. *La publicidad (en referencia a los artículos 76 y 80 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

Todos los Programas y Proyectos para la sostenibilidad y calidad de vida aprobados serán públicos, y cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse de los mismos.



**Artículo 96. *Los efectos de la aprobación de los Programas y Proyectos (en referencia a los artículos 76 y 80 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

1.- La vigencia temporal de los programas y proyectos de actuaciones para la sostenibilidad y para la calidad de vida, será la que en ellos se establezca. Delimitarán el ámbito de actuación y podrán contener diversos proyectos a realizar en distintas fases.

2.- La aprobación de los programas y proyectos para la sostenibilidad y para la calidad de vida lleva implícita la Declaración de Utilidad Pública o del interés social de las obras, instalaciones y servicios contemplados a los efectos previstos en la legislación de expropiación forzosa, sobre los bienes, derechos e intereses patrimoniales legítimos cuya permanencia fuera incompatible con la realización del programa o proyecto aprobado, o para la imposición de servidumbres necesarias, en los términos previstos en la ley y en el propio programa o proyecto a ejecutar.

3.- Se podrán solicitar prórrogas por un plazo máximo de la mitad de la vigencia temporal que se prevea en el correspondiente programa y proyectos de actuaciones para la sostenibilidad y la calidad de vida, que resolverá el órgano que dictaminó la aprobación del mismo.

4.- La finalización de la ejecución de los programas y proyectos de actuaciones para la sostenibilidad y para la calidad de vida, deberá notificarse a la conselleria competente en ordenación del territorio.

## **Capítulo VII**

### **La gestión de los programas y proyectos para la sostenibilidad y calidad de vida**

**Artículo 97. *Los principios (en referencia al artículo 74 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

La ejecución de los Programas y Proyectos para la sostenibilidad y para la mejora de la calidad de vida, se regirá por los principios de eficiencia y eficacia en la gestión de la actuación proyectada, así como los de responsabilidad y absoluta transparencia en la realización de la misma.

**Artículo 98. *Los tipos de gestión (en referencia al artículo 74 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)***

1.- Preferentemente, la gestión y ejecución de los Programas y Proyectos para la sostenibilidad y calidad de vida será pública, correspondiendo a la Administración decidir su gestión directa o indirecta.

2.- Se considera que una actuación es de gestión directa por la Administración cuando son gestionadas por los órganos de la Administración o sus empresas de capital mayoritario o íntegramente público.

3.- La gestión es indirecta cuando la Administración delega la condición de agente adjudicándola a favor de una iniciativa empresarial seleccionada en pública competencia, siguiendo las prescripciones de la Ley de Contratos de las

Administraciones Públicas en coherencia con el régimen de actividades de obras y servicios que se mencionan en el presente Reglamento.i

**Artículo 99. La competencia (en referencia al artículo 74 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)**

1.- Corresponde la gestión de los Programas para la sostenibilidad y la calidad de vida:

a) A los Ayuntamientos, cuando estén financiados conforme a lo previsto en este Reglamento;

b) A la Generalitat Valenciana cuando estén financiados por el Fondo para la Equidad Territorial

2.- Cuando la gestión sea municipal y afecte a varios municipios, requerirá la suscripción de convenios entre ellos, que garanticen su viabilidad.

3.- Cuando la gestión sea directa autonómica, ésta corresponde a la consellería que lo haya propuesto.

4.- La administración actuante, o su agente designado, podrán contratar los medios auxiliares necesarios para la ejecución material de las mismas ajustándose a la legislación en materia de contratos de las administraciones públicas en la forma que corresponda.

**Artículo 100. El control financiero, seguimiento y la evaluación (en referencia al artículo 74 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)**

1.- Con el fin de garantizar que los programas y proyectos de sostenibilidad y mejora de la calidad de vida se lleven a buen término, la Conselleria competente en ordenación del territorio, adoptará las medidas necesarias para:

a) Comprobar con regularidad que las acciones financiadas por el Fondo para la Equidad Territorial se han realizado correctamente, mediante la utilización eficaz y regular de los fondos.

b) Garantizar que los fondos se utilizan de acuerdo con los principios de buena gestión financiera.

c) Prevenir y detectar las irregularidades.

d) Recuperar toda cantidad perdida como consecuencia de una irregularidad comprobada, aplicando, cuando proceda, intereses de demora.

2.- Sin perjuicio de las competencias de la Conselleria competente en ordenación del territorio en la ejecución del presupuesto, los ayuntamientos serán responsables del control financiero de los programas y proyectos de gestión municipal. A este respecto, cooperarán e informarán regularmente a la Conselleria competente en ordenación del territorio acerca de las medidas que adopten para comprobar que los fondos puestos a su disposición se utilizan eficazmente de acuerdo con los principios de buena gestión financiera. En particular, remitirán a dicha Conselleria una descripción detallada de los sistemas de control y gestión que funcionen correctamente para que los fondos se utilicen de forma eficaz y regular. A tal efecto pondrán a disposición de la Conselleria

todos los informes pertinentes sobre el control y gestión de los programas y proyectos en cuestión, en el momento que la Conselleria los solicite.

3.- El control sobre el cumplimiento del objeto, condiciones y compromisos de la financiación concedida se efectuará de conformidad con lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Hacienda Pública de la Generalitat Valenciana y, en su caso, normas reguladoras específicas de la financiación.

4.- El procedimiento para la devolución o el reintegro de las cantidades percibidas del Fondo para la Equidad Territorial se efectuará de oficio por la conselleria competente en ordenación de territorio garantizando, en todo caso, el derecho del interesado a la audiencia. Acordada, en su caso, la procedencia del reintegro, éste se efectuará de acuerdo con lo previsto en el texto refundido de la Ley de Hacienda Pública Valenciana.

5.- En el supuesto que el procedimiento de reintegro se hubiese iniciado como consecuencia de hechos que pudieran ser constitutivos de infracción administrativa, se pondrán en conocimiento del órgano competente para la iniciación del correspondiente procedimiento sancionador.

## **Capítulo VIII**

### **La modificación de las acciones**

**Artículo 101.** *La revisión de Programas y Proyectos para la sostenibilidad y la calidad de vida (en referencia a los artículos 72 a 80 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)*

1.- Procederá la revisión del Programa para la sostenibilidad y la calidad de vida y consecuentemente del Proyecto que lo desarrolla cuando así venga establecido en el propio Programa o cuando alguna causa debidamente justificada variara la situación originaria que motivara tal actuación o cuando así lo decida el Consell de la Generalitat o Plan de Acción territorial integrado que los determine.

2.- Las revisiones de programas o proyectos para la sostenibilidad y la calidad de vida se someterán a la misma tramitación que para su aprobación.

**Artículo 102.** *La modificación de Programas y Proyectos para la sostenibilidad y la calidad de vida (en referencia a los artículos 72 a 80 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)*

Las modificaciones de Programas y Proyectos para la sostenibilidad y la calidad de vida se llevarán a cabo según el procedimiento previsto en cada una de ellas.

## **LIBRO II DE LA ORDENACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA**

### **TITULO I LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

#### **Capítulo I Las normas de directa aplicación**

**Artículo 103.** *Los límites a la planificación urbanística (en referencia al artículo 82.1 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)*

Los municipios ejercerán su competencia de planificación urbanística, con los límites que impongan los valores territoriales, naturales, paisajísticos y culturales dignos de protección y la disposición de recursos en su término municipal.

**Artículo 104.** *La obligatoria observancia de los umbrales de sostenibilidad (en referencia al artículo 82.2 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)*

La ocupación de suelo prevista por los Planes Generales, el consumo de otros recursos, especialmente agua, y la emisión de contaminantes que sean previsibles en función de la ordenación propuesta, observarán los umbrales territoriales y ambientales fijados por Decreto del Consell de La Generalitat o por los Planes de Acción Territorial. A tal efecto el planeamiento contendrá expresamente en su memoria los valores de los indicadores de sostenibilidad que así determine el Consell de la Generalitat mediante decreto y, cuando superen los umbrales de sostenibilidad, deberán justificarlo expresamente y hacerlo constar en el acuerdo de aprobación provisional.

**Artículo 105.** *La justificación pormenorizada de los indicadores de sostenibilidad en el planeamiento urbanístico (en referencia al artículo 82.3 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)*

1.- Los Planes Generales, Planes Especiales y Planes Parciales de Mejora, o cualquier otro instrumento previsto en la legislación territorial o urbanística que permita la transformación del suelo en general, incluyendo las Declaraciones de Interés Comunitario, establecerán en su Memoria Justificativa:

a) La superficie clasificada como suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, distinguiendo las cantidades referidas al común y al especialmente protegido, por el planeamiento vigente. Se diferenciará por usos el correspondiente a los usos residencial, industrial, terciario y dotacional dentro de cada clase de suelo.

b) Las edificabilidades brutas medias municipales para cada clase y uso de suelo, entendiéndose por éstas, el cociente resultante de dividir la superficie total edificable en una clase y uso de suelo por la superficie total de suelo correspondiente a la misma clase y uso asignadas por el planeamiento en todo el término municipal.

c) El porcentaje de suelo efectivamente urbanizado, así como el edificado, en el momento de iniciarse la tramitación del documento, en suelos cuya clasificación sea la de urbanos o urbanizables en todo el término municipal, diferenciando por usos en la forma descrita en el apartado anterior.

d) El susceptible de ocupación por la urbanización y por la edificación en desarrollo del planeamiento vigente, diferenciando por usos en la forma indicada en el apartado a).

e) Los que resultarían de la aprobación del documento tramitado, para los mismos conceptos expresados en los puntos anteriores.

2.- Los planes a que se refiere el punto anterior establecerán para cada área del territorio con igual clasificación y asignación de uso global, la estimación de consumo de agua y los cálculos asociados a la repercusión hidrológica. Se indicará tanto el resultante del desarrollo del planeamiento vigente como el del que se tramita y referido siempre al ámbito del término municipal.

3.- El mismo tratamiento darán al resto de conceptos, referidos a todo el ámbito municipal, para los que existan indicadores territoriales y ambientales que puedan verse afectados por la planificación urbanística, a cuyo efecto así se indicará en el decreto o plan de acción territorial que los fije.

4.- Harán constar su relación con los umbrales establecidos que les afecten, justificando especialmente aquellos que sobrepasen. Para éstos, acompañarán propuesta de liquidación de la correspondiente cuota de sostenibilidad que corresponda por cada indicador, calculada conforme determine el decreto o plan de acción territorial que lo haya fijado.

5.- Una vez aprobado y publicado el instrumento de planificación territorial o urbanística el órgano a quien corresponda éstas, remitirá copia de los indicadores de sostenibilidad al Sistema de Información Territorial.

**Artículo 119. *Las normas generales de aplicación directa (en referencia al artículo 8 de la Ley Urbanística Valenciana)***

Con carácter general, serán de directa aplicación las siguientes normas:

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

b) Cuando la ordenación urbanística exija la permanencia de parte de la parcela sin edificar, deberá ésta hacerse coincidir con el arbolado o vegetación más importante existente.

c) 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, en particular las establecidas en el apartado siguiente en relación al suelo no urbanizable. En suelo urbano se exceptúan de la regla anterior los

solares enclavados en núcleos o manzanas edificadas en más de dos terceras partes, en los que sólo se autorizarán alturas que no rebasen ni la de los edificios de mayor antigüedad, ni la media de las existentes en el tramo de la calle correspondiente a la manzana a la que deba dar frente la nueva construcción. Todo ello, siempre que sea compatible con los principios establecidos en el apartado 2 anterior, en virtud del cual podrán aplicarse alturas menores. El tramo de calle que se considerará será exclusivamente el frente de manzana en que se enclave el solar.

**Artículo 120.** *Las normas de aplicación directa en los núcleos históricos tradicionales (en referencia al artículo 8 de la Ley Urbanística Valenciana)*

Exista o no planeamiento general y sin perjuicio de lo establecido en la normativa sectorial y, en particular a la del paisaje en los núcleos históricos tradicionales serán de aplicación directa las siguientes normas:

a) Aún no exigiéndolo el Plan, deberán respetarse los tipos edificatorios tradicionales, así como sus colores de fachada, materiales y disposición de huecos.

b) Las construcciones emplazadas en las inmediaciones de bienes inmuebles de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional han de armonizar con ellos, aun cuando en su entorno sólo haya uno con esas características. Con este objetivo, todos aquellos edificios de nueva construcción que sean visibles desde cualquier punto del perímetro del bien inmueble a proteger deberán utilizar las reglas de composición establecidas en el apartado anterior, con independencia de las reglas y normas autorizables por el planeamiento en vigor.

**Artículo 121.** *Las normas de aplicación directa respecto a los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (en referencia al artículo 77 de la Ley Urbanística Valenciana).*

La regulación de los niveles de protección de los bienes o espacios Catalogados contenida en este Reglamento tiene carácter de norma de aplicación directa para todos los inmuebles o elementos catalogados, incluso sin una expresa equivalencia de niveles de los Catálogos vigentes a la entrada en vigor de este Reglamento.

**Artículo 122.** *Las normas de aplicación directa en suelo no urbanizable (en referencia al artículo 12 de la Ley del Suelo no Urbanizable)*

1.- Exista o no planeamiento general, todos los actos de aprovechamiento y uso del suelo no urbanizable deberán ajustarse, en todo caso, a las siguientes reglas:

a) No suponer un daño o un riesgo para la conservación de las áreas y recursos naturales protegidos.

b) Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.

c) En los lugares de paisaje abierto, el uso o aprovechamiento no podrá limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurarlos, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.

d) No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.

e) Los anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, deberán ajustarse a lo que resulta de la legislación de carreteras.

2.- Exista o no planeamiento general, en suelo no urbanizable en relación a las edificaciones y construcciones serán de aplicación directa las siguientes reglas:

a) Las edificaciones y construcciones en suelo no urbanizable deberán ser acordes con su carácter aislado armonizando con el ambiente rural y su entorno natural, por lo que no podrán tener las características tipológicas de vivienda colectiva. A este efecto y con independencia de las reglas y limitaciones volumétricas de los planes, los tipos edificatorios se corresponderán con los tradicionales de la comarca en que se enclave, tanto en el tratamiento de cubiertas como en la disposición de huecos, materiales de fachada y composición general. Para justificar el cumplimiento de esa exigencia, los proyectos de estas edificaciones aportarán las referencias gráficas necesarias de viviendas tradicionales existentes.

b) Las edificaciones no podrán tener medianeras vistas o sin acabar, deberán estar totalmente terminadas en todos sus paramentos exteriores y cubiertas, con empleo de las formas y los materiales que menor impacto visual negativo produzcan, así como de los colores habituales en la zona.

c) Mientras no exista plan que lo autorice, no podrá edificarse o construirse con una altura superior a dos planteas incluida la baja, medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno en contacto con la edificación, ni una altura de cumbrera superior a ocho metros y medio, tomándose la medida en igual forma.

d) En edificaciones o construcciones aisladas en medio rural, será obligatorio prever arbolado que permita su mejor integración paisajística. En estas edificaciones no podrán realizarse semisótanos y la altura del suelo de la planta baja sobre el terreno natural no podrá superar un metro de altura.

e) En suelo no urbanizable las viviendas unifamiliares que se autoricen en terrenos de pendiente superior al 10 por ciento en cualquiera de sus puntos, no se podrán edificar con más de una planta de altura sobre el terreno natural ni podrá el suelo de la planta baja situarse en ningún punto a más de un metro de altura sobre el terreno natural.

f) Con independencia de las mayores exigencias que pudiesen resultar de la legislación sectorial aplicable, en suelo no urbanizable no podrán realizarse cerramientos recayentes a caminos públicos, caminos rurales o caminos privados utilizados por más de una parcela, a distancias inferiores a 4 metros medidas desde el eje de dichos caminos.

3.- Mientras no exista regulación expresa en el planeamiento territorial y urbanístico, serán determinaciones subsidiarias para las construcciones y edificaciones las siguientes:

a) Tener el carácter de aisladas.

b) Distanciarse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.

## **Capítulo II**

### **La ordenación estructural**

**Artículo 123.**        *La formalización de las Directrices definitorias de la evolución urbana y ocupación del territorio (en referencia al artículo 44 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Las Directrices deben formularse de modo concreto y preciso, identificando los objetivos que deben perseguirse, evitando formulaciones teóricas o declaraciones de principios sin proyección práctica concreta. Su redacción será concisa y obviará argumentos justificativos, debiendo éstos formar parte de la Memoria Justificativa del Plan General o del Estudio de Impacto Medio Ambiental, según proceda.

2.- Las Directrices relativas a la ordenación tendrán carácter normativo, y gráfico cuando esto último sea necesario para definir las áreas que deben ser excluidas de eventuales procesos de reclasificación de suelo así como, en su caso, las zonas de prioritaria delimitación como parques públicos naturales asociados a ellas.

**Artículo 124.**        *El concepto de centro cívico (en referencia al artículo 36.1.g) de la Ley Urbanística Valenciana)*

Se entiende por centro cívico el conjunto articulado de edificios, instalaciones, espacios públicos y red viaria de apoyo que sirvan para dotar a la ciudad de áreas para el desarrollo de distintas clases de actividades o donde se prevea gran afluencia de público. En esta categoría podrán incluirse, en su caso, elementos de la red primaria de dotaciones de titularidad privada así como las áreas de centralidad urbana resultantes de la implantación de grandes centros comerciales o intercambiadores de transporte.

**Artículo 125.**        *Los conceptos de manzana, unidad urbana equivalente y suelo sin urbanización consolidada (en referencia a los artículos 10.1 y 48 de la Ley Urbanística Valenciana)*

A efecto de la clasificación del suelo urbano:

1.- Las manzanas se entenderán integradas en la malla urbana cuando formen parte del núcleo principal del suelo urbano o constituyan zonas aisladas del núcleo o núcleos principales que estén constituidas por, al menos, dos manzanas o unidades urbanas equivalentes.

2.- Por unidad urbana equivalente a manzana se entenderá aquellos espacios limitados totalmente por viales de dominio y uso público de superficie inferior a 20.000m<sup>2</sup>, superficie que se calculará sin incluir los viales en el cómputo.

3.- Se considera suelo urbano sin urbanización consolidada el terreno sujeto a actuaciones integradas que el Plan clasifique así porque configuren áreas de nueva urbanización adyacente al suelo urbano y sin entidad suficiente para configurar un sector de planeamiento parcial, por ser su superficie inferior a 100.000m<sup>2</sup> y constituir operaciones de acabado o remate de borde urbano. Su ordenación formará parte de la ordenación pormenorizada del Plan General o podrá delimitarse un sector para su desarrollo mediante un Plan de Reforma Interior, pudiendo acogerse a la regulación prevista en el artículo 63.2.c) de la Ley Urbanística Valenciana. Su tipología edificatoria y alturas de edificación serán homogéneas con el suelo urbano colindante.



En el caso de tratarse de áreas sin consolidación por la edificación se aplicarán los entandares dotacionales exigidos a los Planes Parciales.

**Artículo 126.** *La clasificación de suelo urbanizable (en referencia a los artículos 12 y 48 de la Ley Urbanística Valenciana)*

El plan clasificará como suelo urbanizable:

1.- Los sectores de nuevos desarrollos urbanísticos, delimitados expresamente en el Plan General o resultantes de una reclasificación de suelo realizada mediante un Plan Parcial Modificativo.

2.- Los suelos dotacionales e infraestructuras de la red primaria que el Plan General integre en los diferentes sectores, o que no estando integrados espacialmente en ellos, el Plan General les otorgue esta clasificación a efectos de su inclusión en las diferentes áreas de reparto a efectos de su obtención por el mecanismo de los excedentes de aprovechamiento, siempre que sean colindantes a sectores de suelo urbanizable o al suelo urbano, debiendo clasificarse como suelo no urbanizable de no cumplirse estas condiciones.

**Artículo 127.** *La clasificación de suelo no urbanizable (en relación a los artículos 16 y 48 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Los Planes Generales ordenarán todo el suelo no urbanizable y delimitarán el que deba ser objeto de protección de acuerdo con su legislación específica y con lo dispuesto en este Reglamento.

2.- Serán clasificados como suelo no urbanizable los suelos dotacionales aislados y rodeados de esta clase de suelo, tanto de red primaria como secundaria, así como las vías de comunicación o infraestructuras lineales que discurran por el suelo no urbanizable, en este último caso desde el perímetro exterior de los núcleos urbanos formados por suelos urbanos y urbanizables.

3.- Son suelo no urbanizable de especial protección los parques públicos naturales previstos en el Plan General por sus características y por ser áreas en que se prevén limitadas actuaciones para mejorar su accesibilidad y reforestación. Pertenecen también a esta misma categoría los parques naturales que se propongan en el marco de un proceso de reclasificación de suelo.

**Artículo 128.** *Las zonas primarias de uso global o dominante (en relación al artículo 49 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Las zonas de uso global o dominante se denominarán zonas primarias.

2.- En suelos urbanos y urbanizables, y en función de su uso o del tipo edificatorio dominante, las zonas primarias se ajustarán a las siguientes categorías básicas:

- a) Uso residencial, que podrá tener alta, media o baja densidad.
- b) Uso terciario, que podrá destinarse a uso comercial, logístico, de ocio, de servicios o mixto.
- c) Uso industrial, que podrá destinarse a industria pesada, media o ligera.
- d) Uso dotacional público y privado.

e) Uso destinado a espacios libres y zonas verdes.

2.- Se podrán utilizar otras caracterizaciones dominantes para describir estos usos y tipos edificatorios básicos.

3.- Para cada una de estas zonas primarias se establecerán las zonas de ordenación pormenorizada compatibles que, siempre que sea posible, se remitirán al Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística. El régimen de usos detallado se contendrá en cada una de las zonas de ordenación compatibles y tendrá carácter de ordenación pormenorizada. Definirá los usos preferentes, los compatibles y los prohibidos.

4.- Las zonas primarias en el Suelo No Urbanizable se corresponderán con las establecidas en la Ley que regula este suelo.

**Artículo 129.** *Las condiciones funcionales de rondas, travesías y carreteras en el Planeamiento (en relación al artículo 51 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- En las rondas de las poblaciones de carácter interurbano no se permitirán asentamientos urbanísticos que desvirtúen su función.

2.- Junto a las travesías y mientras conserven este carácter en áreas consolidadas por la edificación, el desarrollo urbanístico sólo se permitirá como prolongación del suelo urbano en sus mismas condiciones y cierre del mismo. Si se trata de asentamientos autónomos, su distancia y acceso a la vía interurbana se ajustará a las restricciones que exija la seguridad vial y la fluidez del tránsito, debiendo contar el sector con red urbana para atender sus propias necesidades.

3.- En las nuevas vías interurbanas contiguas al suelo urbano y a los suelos urbanizables, las áreas intersticiales entre estos suelos y aquellas, afectas por las servidumbres legales y las exigencias funcionales de la vialidad, se clasificarán, respectivamente, como suelo urbano y urbanizable y se acondicionarán como zona ajardinada de fácil conservación. Se exceptúan los casos en que el área intersticial tenga condiciones que permitan su explotación agraria racional, pudiéndose clasificar como suelo no urbanizable cuando su superficie conjunta supere las 4 hectáreas y su dimensión mínima medida perpendicularmente a la arista exterior de la carretera sea superior a 100 metros.

4.- A las zonas intersticiales clasificadas como suelo urbanizable en virtud de lo dispuesto en el apartado anterior se les podrá aplicar a un máximo del 50% de su superficie el índice de edificabilidad bruta del sector en que se integre, siempre que toda la superficie clasificada forme parte del sector y se obtenga y urbanice con cargo al mismo. No computarán a efectos de dotaciones públicas, excepto en el caso previsto en el artículo 33.4 de la ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana.

**Artículo 130.** *Los elementos fundamentales de la red primaria (en referencia al artículo 52 de la Ley Urbanística Valenciana)*

En relación a los elementos de la red primaria que necesariamente debe prever el Plan General, se aplicarán las siguientes reglas:

a) En relación al parque público, y en defecto de estudios específicos actualizados en el momento de elaborar el Plan, se calculará el número de viviendas a

razón de una por cada 100 m<sup>2</sup> de techo residencial previsto y el de habitantes a razón de 2,1 habitantes por vivienda así calculada. En estos datos está incorporado el porcentaje medio de viviendas que no tiene uso efectivo residencial. En los municipios de menos de 5.000 habitantes esta dotación se podrá reservar en jardines de la red primaria (JL), cuando no sea posible dimensionalmente crear un parque público, sin merma de la reserva mínima exigida.

b) En relación al suelo destinado a viviendas dedicadas a residencia permanente en régimen de alquiler para personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años, el suelo podrá ser de dominio público o privado. En este último caso se integrará en la red primaria de suelo dotacional privado y formará parte del sector correspondiente, a efectos de su gestión y reparcelación. Si es de dominio público, formará parte de las cesiones de suelo del sector, aplicándose también el índice de edificabilidad correspondiente. A efectos del cálculo de dotaciones de red secundaria, sólo computará el 25% de su superficie y edificabilidad, con independencia de si el suelo es de dominio público o privado.

c) En relación a los equipamientos y redes de transporte, infraestructuras de comunicaciones y servicios de titularidad o de carácter supramunicipal, se diferenciarán los de dominio privado y los de dominio público.

**Artículo 131.** *Las determinaciones de la ordenación estructural relativas a la redacción de Planes Parciales y de Reforma Interior (en referencia al artículo 53 de la Ley Urbanística Valenciana)*

Para cada Sector que deba ser objeto de un Plan de desarrollo, los Planes Generales fijarán las determinaciones de la ordenación estructural relativas a la redacción de Planes Parciales y de Reforma Interior y, al menos, contendrán las siguientes determinaciones:

a) La descripción de la función territorial que ha de cumplir el desarrollo del sector respecto al conjunto de la ciudad o núcleos urbanos.

b) La identificación de los usos globales principales e incompatibles dentro de cada área o sector con la estructura general de la ordenación urbanística y con el modelo territorial propuesto por el propio Plan, expresando las razones de dicha incompatibilidad.

c) La expresión de las distintas tipologías posibles dentro del sector indicando el carácter excluyente y, en su caso, alternativo o compatible de ellas.

d) La cuantificación de las magnitudes máxima y mínima de los índices de edificabilidad bruta del sector, en total y para cada uso, expresados en metros cuadrados de techo edificable por metro cuadrado de suelo.

e) Las normas orientativas sobre la necesidad de implantar una determinada dotación o equipamiento dentro del sector, dejando constancia de las circunstancias que así lo aconsejan.

f) La identificación de los elementos de la Red Primaria que se pueden contabilizar a efectos de aplicación del índice de edificabilidad por ser su ejecución con cargo al sector. Los Parques Públicos integrados en un sector y ejecutados a cargo de éste podrán computar como zona verde de red secundaria en un porcentaje no

superior al 25% de su superficie, sin que pueda ello suponer una reducción superior al 25% de las zonas verdes de red secundaria exigibles al sector.

g) Las normas de obligada observancia respecto al ancho mínimo del viario y exigencias mínimas en materia de implantación de infraestructuras o servicios de urbanización. Estas normas pueden establecerse para cada Plan Parcial o con carácter general para todos ellos, diferenciando las zonas industriales de las restantes.

h) El cálculo del aprovechamiento tipo, haciéndose constar si se trata de un aprovechamiento tipo definitivo o provisional, según se hayan o no considerado en el cálculo los bienes de dominio público existentes.

**Artículo 132.** *El sector; concepto, finalidad y delimitación (en referencia al artículo 54 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- El sector es el ámbito mínimo susceptible de ordenación pormenorizada del suelo urbano o urbanizable a través de instrumentos de desarrollo como los Planes de Reforma Interior o los Planes Parciales.

2.- La finalidad perseguida al delimitar el sector será lograr una correcta integración de los diferentes suelos que se desarrollen, entre ellos y con las áreas urbanas existentes, con el objetivo de evitar la redacción de planes que, por su visión fragmentaria del territorio o por oportunismo en su delimitación, generen disfunciones en el desarrollo urbano.

3.- Los sectores tendrán dos áreas diferenciadas:

a) La Superficie Neta del sector, que es la superficie que no está calificada como red primaria, a la que se aplican los índices de edificabilidad, y cuya ordenación establece el Plan Parcial o de Reforma Interior.

b) La Red Primaria Interna, formada por aquellos elementos que el Plan General incluya en un sector para garantizar su diseño conjunto con el plan de desarrollo correspondiente, a los que se aplicará el índice de edificabilidad bruto establecido para el sector si su ejecución corre a cargo de éste y así lo establece el Plan General.

4.- Los nuevos sectores que se delimiten junto a reservas de suelo aprobadas por La Generalitat con destino a la implantación de infraestructuras y dotaciones públicas, incorporarán los suelos colindantes d edichas reservas a efectos de su obtención con cargo al sector de acuerdo con lo establecido en este Reglamento.

**Artículo 133.** *Los criterios de delimitación de sectores y de su desarrollo secuencial (en referencia al artículo 54 de la Ley Urbanística Valenciana)*

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

2.- En cualquier caso, la sectorización atenderá al modo más idóneo de estructurar la utilización urbanística del territorio. El perímetro de los sectores se ajustará a las alineaciones propias de la red primaria o estructural de dotaciones o, excepcionalmente, con los límites de clasificación de suelo. A su vez, el trazado de esas 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) El trazado nunca se determinará con el exclusivo propósito de ajustarlo a los límites del término municipal o a las lindes de propiedades públicas o privadas. Cuando la más idónea conformación de la ordenación urbanística aconseje un trazado coincidente con esos límites, el Plan deberá justificar que esa coincidencia obedece a fines concretos y acordes con la potestad pública de planeamiento, y no resultan de la mera conveniencia de ajustar sus determinaciones a condiciones prediales o administrativas preexistentes y ajenas al bienestar futuro de la población.

c) Los bordes de sectores colindantes con suelo no urbanizable estarán formados por un vial, que pertenecerá a la red primaria o secundaria. Estos viales podrán ser peatonales pero su anchura mínima será de 6 metros y no tendrán obstáculos que impidan el paso de vehículos de emergencia. En su caso, los laterales de estos viales contendrán franjas lineales arboladas para reducir el impacto paisajístico de una actuación o facilitar su integración visual. Si el ancho de estas franjas arboladas supera los 8 metros de anchura, podrán computar como parte de la red secundaria de zonas verdes, hasta un máximo del 20 por ciento de la superficie de esa red.

3.- Los Planes Generales determinarán la secuencia lógica del desarrollo territorial de los sectores. Para ello, de forma justificada establecerán las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible la delimitación de nuevos sectores y la incorporación de cada sector, unidad o tramo de urbanización al contexto global del territorio, definiendo así un orden básico de prioridades para la ejecución de las Actuaciones Integradas y regulando las condiciones que éstas han de satisfacer para que sea posible su programación.

**Artículo 134.** *Los criterios generales para la delimitación de las áreas de reparto (en referencia al artículo 55 de la Ley Urbanística Valenciana)*

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

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

**Artículo 135.** *Los criterios para la delimitación de las áreas de reparto en suelo urbanizable (en referencia al artículo 55 de la Ley Urbanística Valenciana)*

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

a) Uno o varios sectores completos.

b) Los suelos dotacionales de destino público, de la red primaria o estructural, clasificados como suelo urbanizable, no incluidos en ningún sector. La superficie de estos suelos se adscribirá a las distintas áreas de reparto en la proporción adecuada, de modo que se garantice su obtención, sin que de esta adscripción pueda resultar un aprovechamiento tipo inferior al 80 por ciento del índice de edificabilidad bruto del sector de menor aprovechamiento objetivo del área de reparto, o del único sector incluido, en el caso de áreas de reparto así conformadas, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 75.3 de este Reglamento.

2.- Esta red primaria que se integrará en el área de reparto estará formada por:

a) Los parques urbanos u otras dotaciones públicas colindantes o adyacentes al sector y que, por cualquier causa, no se hayan integrado en el mismo.

b) La red viaria que no se haya integrado en el sector y hasta una distancia máxima equivalente a la zona de protección prevista en la Ley 6/1991 de Carreteras de *La Generalitat* o, cuando no exista esta referencia, hasta un máximo del doble de la anchura de la misma. A partir de este límite, la red viaria tendrá la clasificación de suelo no urbanizable.

c) El parque público natural resultante de una reclasificación o nueva clasificación de suelo urbanizable en un Plan General, de acuerdo con lo previsto en este Reglamento, cuando toda o parte de la reserva exigida se establezca colindante al sector reclasificado, como zona de amortiguación de impacto paisajístico, por sus valores ambientales o por otras causas. Cuando sea externa y no colindante al sector procederá su clasificación como suelo no urbanizable y no se integrará en el área de reparto, pudiendo formar parte del área reparcelable en los términos previstos en el artículo 169.3.e) de la Ley Urbanística Valenciana y concordantes de este Reglamento.

d) Reservas de suelo con destino a infraestructuras que hayan sido objeto de aprobación definitiva por *La Generalitat* por medio de un Plan Especial u otros instrumentos, debiéndose integrar en el Área de Reparto el tramo colindante con el Sector o Sectores que integren dicha Área, de acuerdo con lo regulado en este Reglamento.

3.- Los Planes Parciales modificativos de la clasificación de suelo formarán un área de reparto junto con la red primaria que se les adscriba, con los mismos elementos y criterios descritos en el apartado anterior.

**Artículo 136.** *Los criterios para la delimitación de las áreas de reparto en suelo urbano (en referencia al artículo 55 de la Ley Urbanística Valenciana)*

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

2.- En suelo urbano consolidado, en defecto de previsión expresa del Plan, integrará el área de reparto cada solar, o en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización, de acuerdo con las condiciones mínimas que fije el Plan. Cuando esa urbanización fuera común a varios solares o

parcelas, la superficie de suelo dotacional colindante requerida para entender delimitada el área de reparto será la que, siendo más próxima a dichos solares o parcelas, les corresponda a cada unos de ellos, en proporción a su respectivo aprovechamiento objetivo.

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

4.- En la delimitación de áreas de reparto para ámbitos donde existan edificaciones consolidadas los Planes Parciales podrán, para las parcelas consolidadas por la edificación, delimitar para cada una de ellas un área de reparto uniparcelaria, asignándose a la parcela aprovechamientos tipo acordes con el tipo edificatorio correspondiente a la edificación consolidada, de conformidad con lo regulado en el artículo 29 de la Ley Urbanística Valenciana. La delimitación de áreas de reparto uniparcelarias constituye ordenación pormenorizada que desarrolla la estructural, sin que se considere modificación de ésta cuando se ajusten a lo determinado en dicho artículo.

**Artículo 137.** *El criterio normal para la determinación y cálculo del aprovechamiento tipo (en referencia al artículo 56 de la Ley Urbanística Valenciana)*

El planeamiento fijará los diversos aprovechamientos tipo según criterios objetivos. Como criterio normal de aplicación, para calcularlo se dividirá el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluyendo los suelos dotacionales existentes y afectos a su destino, tal como se precisa en el apartado siguiente. En su caso, se utilizarán los coeficientes correctores previstos en este Reglamento.

**Artículo 138.** *Los criterios especiales para la determinación y cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbanizable (en referencia al artículo 56 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- En suelo urbanizable, el plan general puede fijar un único aprovechamiento tipo o diferenciarlo para cada sector o conjunto de sectores completos, de modo que cada área de reparto tenga un aprovechamiento tipo diferenciado.

2.- Cuando en el marco de un proceso de reclasificación de suelo, se propusiese simultáneamente la desclasificación de un suelo que tuviese clasificación de suelo urbanizable de un plan general vigente, el aprovechamiento tipo que se le atribuirá a este suelo desclasificado será el resultante de integrarlo en el área de reparto formada junto con el suelo objeto de reclasificación de suelo no urbanizable en urbanizable.

El aprovechamiento tipo no puede superar la edificabilidad bruta del sector, y la diferencia entre ambos coeficientes ha de permitir la equidistribución y cesión gratuita de los terrenos de la red primaria con cargo a la urbanización. La atribución de

aprovechamiento tipo ha de ser proporcional con la edificabilidad prevista en cada sector, si bien podrá igualarse a la baja entre los diversos sectores, con el fin de imputar mayores cesiones a los de mayor edificabilidad o rendimiento urbanístico, con el límite establecido en el artículo 135 de este Reglamento.

**Artículo 139.** *La incidencia de la red primaria en la determinación y cálculo del aprovechamiento tipo (en referencia al artículo 56 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Para los terrenos de la red primaria se fijará el mismo aprovechamiento tipo de los sectores colindantes más próximos o funcionalmente vinculados, entendiéndose por sector funcionalmente vinculado aquél que está físicamente unido o enlazado a la red primaria.

2.- Los elementos de la red primaria no vinculados funcionalmente a ningún sector o aislados, tendrán la clasificación de suelo no urbanizable, por lo que su adscripción a un sector de suelo urbanizable, si fuese necesaria a efectos de su gestión, se llevará a cabo a través de los oportunos coeficientes de ponderación de valor resultantes de la legislación estatal de régimen del suelo y valoraciones aplicable no considerándose, a ningún efecto, como parte del área de reparto.

3.- Se excluyen de este supuesto los suelos dotacionales no vinculados funcionalmente a ningún sector de suelo urbanizable pero colindantes a suelos urbanos, que se clasificarán como suelo urbanizable, y tendrán el aprovechamiento tipo del área de reparto en que se integren a efectos de gestión y, en ausencia de ella, a la media ponderada de los aprovechamientos tipo de la red primaria funcionalmente vinculada a los diferentes sectores.

**Artículo 140.** *La incidencia de los suelos dotacionales en la determinación y cálculo del aprovechamiento tipo (en referencia al artículo 56 de la Ley Urbanística Valenciana)*

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

2.- A los efectos del cálculo del aprovechamiento tipo, se considerará como suelo dotacional ya existente y afecto a su destino, el dominio público proveniente de caminos y vías pecuarias de uso público histórico y tradicional afectado por la actuación.

3.- Cuando al redactar un Plan General, un Plan Parcial o un Plan de Reforma Interior, no se haya podido obtener una precisa información y delimitación de los suelos de dominio público dotacionales (incluyendo caminos, vías pecuarias y dotaciones públicas de todo tipo), el cálculo del aprovechamiento tipo tendrá carácter provisional y así se hará constar en el documento de planeamiento, debiéndose llevar a cabo su definitivo cálculo en la reparcelación. Cuando el aprovechamiento tipo sea



provisional, el límite fijado en el artículo 135 será del 75 por ciento. Aún cuando se hubiese dispuesto de la información de los suelos dotacionales existentes, corresponde a la reparcelación el preciso cálculo del aprovechamiento tipo, de acuerdo con las reglas establecidas en el presente artículo, por lo que en caso de discrepancia con el calculado en el Plan, prevalecerá el resultante de la reparcelación.

4.- Las parcelas calificadas de suelo dotacional privado con destino a centros de transformación, torres eléctricas o instalaciones de energías renovables, tendrán la consideración de suelo sin aprovechamiento lucrativo a efectos del cálculo del aprovechamiento tipo, aún cuando tuviesen instalaciones cerradas.

**Artículo 141.** *Los criterios especiales para la determinación y cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbano (en referencia al artículo 56 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- En suelo urbano con urbanización consolidada el aprovechamiento tipo podrá fijarse refiriéndolo a parcelas netas según su zonificación, expresando la edificabilidad mínima autorizada en ellas, susceptible de aumentarse mediante transferencias voluntarias de aprovechamiento hasta la altura y ocupación máximas permitidas. Cuando el Plan General utilice esta técnica, tanto la edificabilidad mínima como la máxima habrán de ser viables y adecuadas a la morfología del entorno urbano y quedar debidamente reguladas en sus condiciones volumétricas y de uso. Alternativamente, se estará a lo dispuesto en el artículo 136 de este Reglamento.

2.- En suelo urbano incluido en unidad de ejecución su aprovechamiento tipo será la edificabilidad bruta media de dicha unidad, calculada conforme a los criterios establecidos en el artículo anterior .

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

**Artículo 142.** *Los coeficientes correctores del aprovechamiento tipo (en referencia a los artículos 34.c), 56, 58.5 y 169.3.e) de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Cuando dentro de un área de reparto, la ordenación urbanística prevea 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 edificabilidad, a fin de compensar con más metros de aprovechamiento subjetivo la menor rentabilidad unitaria de éste.

2.- 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 deba perseguir.

3.- En todo caso, procederá aplicar coeficientes correctores a la edificabilidad con destino a vivienda protegida cuya reserva sea obligatoria en aplicación del plan.

4.- El plan puede establecer coeficientes correctores inferiores a la unidad en aquellas parcelas en las que se realicen edificaciones con destino dotacional privado de uso deportivo, asistencial, educativo-cultural, sanitario o aparcamientos. Cuando por la

dificultad de obtener valores comparativos de mercado o de llevar a cabo una valoración por el método de valor residual o cualquier otro admitido en la legislación aplicable, no fuese posible determinar un coeficiente corrector fiable, a efecto de obtener los coeficientes correctores aplicables en el cálculo del aprovechamiento tipo se tomará como valor de repercusión de la edificabilidad dotacional privada el 75 por ciento del correspondiente al módulo máximo vigente para viviendas de protección pública en el municipio.

5.- Si no se dieran las circunstancias antes expresadas, si existiese una incertidumbre razonable en la evolución del mercado inmobiliario o si la heterogeneidad de los usos y las tipologías diferentes del característico, alcance tal grado de complejidad que resulte impracticable o inadecuada e irracional su homogeneización por coeficientes, procederá considerar como coeficiente único la unidad.

6.- Los coeficientes correctores definitivos serán fijados siempre al momento en que deban entenderse referidas las valoraciones que, como regla general, será el inicio del proceso reparcelatorio. Los Proyectos de Reparcelación contendrán una ratificación de la validez de los previstos por el planeamiento o su recálculo justificado.

### **Capítulo III**

#### **La ordenación pormenorizada**

**Artículo 143.** *Los elementos integrantes de la ordenación pormenorizada (en referencia a los artículos 37 y 57 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- La ordenación pormenorizada de los planes deberá contener, al menos, las siguientes determinaciones:

a) La delimitación de Unidades de Ejecución. Cuando se modifiquen sin alterar el área de reparto en que se encuentran, el aprovechamiento medio de las mismas o el aprovechamiento tipo de los nuevos suelos que se integran, se entenderán como modificaciones de la ordenación pormenorizada.

b) La red secundaria de reservas de suelo dotacional público, teniendo tal consideración el suelo dotacional que no merezca la configuración de Red Primaria o estructural.

c) La fijación de alineaciones y rasantes, diferenciando la alineación exterior, que separa los suelos de dominio público de los privados, de la alineación de edificación, que puede no ser coincidente.

d) La parcelación de los terrenos o régimen para parcelarlos en función de los tipos edificatorios previstos.

e) La asignación de usos y tipos de usos pormenorizados, para cada una de las Zonas de Ordenación en desarrollo de los previstos en las Zonas Primarias de la ordenación estructural.

f) La determinación de las Zonas de Ordenación y regulación detallada de las condiciones edificatorias de cada una de ellas sobre y bajo rasante: edificabilidad, altura, número de plantas, retranqueos, volúmenes y otras análogas.

g) Las Ordenanzas generales de edificación.

h) En suelo residencial, la identificación de las parcelas que han de quedar afectas a la promoción de viviendas sociales o criterios para concretarlas en la reparcelación, de conformidad con las reservas mínimas obligatorias que haya establecido la ordenación estructural.

2.- La regulación pormenorizada de la edificación se remitirá preferiblemente a la terminología y conceptos del Reglamento de Zonas o en el Plan General. En cualquier caso, la ordenación pormenorizada no modificará el aprovechamiento, uso y tipología que corresponda globalmente al sector o zona.

**Artículo 144.** *El principio general de la ordenación pormenorizada (en referencia a los artículos 37 y 57 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Las decisiones sobre la ordenación pormenorizada deben ser coherentes con la ordenación estructural.

2.- La ordenación pormenorizada puede ser establecida, en suelo urbano, por los Planes Generales o por Planes de Reforma Interior o estudios de detalle y, en urbanizable, mediante Plan Parcial.

3.- En lo que sólo se refiere a la ordenación pormenorizada, corresponde a la competencia municipal no sólo la aprobación definitiva de los planes, sino también su modificación.

**Artículo 145.** *La delimitación de las unidades de ejecución (en referencia al artículo 58 de la Ley Urbanística Valenciana).*

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

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

3.- La delimitación de unidades se contendrá en los Planes y Programas.

4.- Los Programas podrán redelimitar el ámbito de las unidades de ejecución previstas en los restantes Planes adecuándolo a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada. A tal fin, podrán extender el ámbito a cuantos terrenos sean necesarios para conectarla a las redes de servicios existentes en el momento de programar la actuación, y a las correlativas parcelas que proceda también abarcar para cumplir lo dispuesto en el apartado anterior, pudiendo incluir suelo urbano cuando sea preciso.

5.- Asimismo podrá acordarse la división y la redelimitación de unidades de ejecución previstas por los Planes al aprobar el correspondiente Programa. Las nuevas unidades deberán ser susceptibles de actuación integrada técnicamente autónoma. Las unidades de ejecución podrán abarcar terrenos incluidos en distintas áreas de reparto conservando los terrenos incorporados a una unidad de ejecución los aprovechamientos tipo definidos en el plan general.

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

7.- La delimitación exacta de las unidades de ejecución es una determinación propia de la ordenación pormenorizada.

8.- En el interior de un Área de Reparto no serán válidas las delimitaciones de unidades de ejecución en las que existan diferencias de aprovechamiento entre ellas superiores al 15% de la que lo tenga más alto.

**Artículo 146.** *La delimitación de las unidades de ejecución discontinuas (en referencia al artículo 58 de la Ley Urbanística Valenciana)*

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

2.- Podrán también delimitarse unidades de ejecución discontinuas para la obtención de suelos con destino a parques públicos naturales como consecuencia de una reclasificación de suelo, cuando así proceda en aplicación de la Ley de Ordenación del Territorio y del Paisaje, y en especial cuando para su obtención sea precisa una reparcelación forzosa. Estos suelos para parques públicos naturales serán clasificados como suelo no urbanizable, integrándose como tales en el área de reparto resultante, configurada con la totalidad de terrenos con la clasificación de suelo no urbanizable. El aprovechamiento tipo de este área de reparto resultante se calculará de modo diferenciado al cálculo del aprovechamiento tipo del área de reparto formada por los terrenos objeto de reclasificación, y a tal efecto se aplicarán los coeficientes de ponderación de valor que correspondan, conforme a los siguientes apartados.

3.- Cuando se delimite una unidad de ejecución discontinua a los fines previstos en el apartado anterior, se observarán las siguientes reglas:

a) El suelo objeto de reclasificación como urbanizable formará un área de reparto, y el suelo no urbanizable calificado de parque público natural en suelo no urbanizable formará otra área de reparto diferenciada.

b) La Unidad de Ejecución abarcará la totalidad de las dos áreas de reparto resultantes.

c) El aprovechamiento tipo del área de reparto del sector reclasificado se calculará mediante el cociente entre su aprovechamiento objetivo y la superficie resultante de la suma de la del sector más la superficie, corregida por el correspondiente coeficiente de ponderación, del área de reparto de suelo no

urbanizable. Este coeficiente se obtendrá de dividir los valores unitarios por metro cuadrado del suelo no urbanizable y del urbanizable reclasificado, de acuerdo con la legislación estatal de valoración aplicable. Este enunciado se corresponde con la siguiente fórmula de cálculo:

$$AT \text{ sector} = E / S_{\text{sector}} + K \times Spn$$

donde:

**(AT sector)**: es el aprovechamiento tipo del sector objeto de reclasificación como suelo urbanizable.

**(E)**: es el aprovechamiento objetivo, en metros cuadrados techo, o en Unidades de Aprovechamiento si es preciso emplear coeficientes correctores, de acuerdo con este Reglamento.

**(Ssector)**: es la superficie del área de reparto que engloba el sector objeto de reclasificación, en metros cuadrados, incluyendo la red primaria.

**(K)**: es el coeficiente de ponderación.

**(Spn)**: es la superficie en metros cuadrados del área de reparto formada por los terrenos de parque público natural en suelo no urbanizable.

d) Cuando no existan valoraciones fiables, la incertidumbre del mercado inmobiliario y su evolución no permita obtenerlas con fiabilidad, o las rentas agrarias o forestales no puedan ser objeto de valoración por no disponerse de valores de comparación, el coeficiente a aplicar se calculará atribuyendo al suelo no urbanizable un aprovechamiento tipo virtual del 10 por ciento del aprovechamiento tipo promedio de la red primaria clasificada como suelo urbanizable en el Plan General vigente. El coeficiente K se obtendrá de dividir el aprovechamiento tipo virtual así obtenido, entre el correspondiente al área de reparto formada por el suelo objeto de reclasificación. Este coeficiente de ponderación se aplicará siempre si se da, al menos, una de las circunstancias anteriormente expresadas. Cuando no exista red primaria en el Plan General vigente que permita obtener su aprovechamiento tipo promedio, se utilizará como referencia para obtener el aprovechamiento virtual antes citado el 10 por ciento del correspondiente al sector objeto de reclasificación. Todo ello sin perjuicio de la aplicación, cuando proceda, de lo previsto en este Reglamento para suelos urbanizables desclasificados.

e) Cuando no sea precisa una unidad de ejecución, los terrenos destinados a parque público natural también podrán integrarse en el área reparcelable, de acuerdo con lo previsto en el artículo 169.3.e) de la Ley Urbanística Valenciana y en este Reglamento.

**Artículo 147.** *La red secundaria de reservas de suelo dotacional (en referencia al artículo 59 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- La red secundaria complementa la primaria de modo que entre ambas integran la totalidad de reservas de suelo dotacional previstas en el planeamiento.

2.- La red secundaria es una determinación propia de la ordenación pormenorizada, que establece las reservas de suelo dotacional, público y privado, determina la configuración del modelo de parcelación, y separa estos espacios de los suelos no dotacionales de dominio privado.

3.- La red secundaria se ajustará a los estándares establecidos en este Reglamento.

4.- La red secundaria de dotaciones públicas se definirá en:

a) Los Planes Generales para la totalidad o parte del suelo urbano, sin perjuicio de que puedan asumir la del Plan General anterior, total o parcialmente.

b) Los Planes Parciales y los Planes de Reforma Interior, en éstos últimos para ordenar pormenorizadamente el suelo urbano que el Plan General haya previsto realizar a través de este instrumento, y también en las nuevas ordenaciones contenidas en los planes modificativos de Plan General.

5.- Sin necesidad de modificar el planeamiento, la Administración podrá acordar un uso diferente al previsto en el planeamiento para las dotaciones públicas de la red secundaria, siempre que se ajuste a las siguientes reglas:

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

6.- La modificación del uso previsto en los suelos dotacionales privados también será posible sin modificación del planeamiento, siempre que no haya incremento de techo edificable y el nuevo uso propuesto pertenezca a las categorías siguientes: educativo-cultural, sanitario, deportivo, asistencial o religioso.

**Artículo 148.** *Las otras determinaciones de ordenación pormenorizada (en referencia al artículo 60 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Es una determinación de la ordenación pormenorizada la asignación de usos y tipos edificatorios en forma detallada, en desarrollo de los previstos por la ordenación estructural. Siempre que sea posible se efectuará por remisión al Reglamento de Zonas, desarrollando los usos prohibidos, alternativos y compatibles para cada parcela, y las condiciones limitativas de su máxima y mínima edificabilidad, volumen o altura y ocupación, sobre y bajo rasante, así como su dotación de aparcamiento. Cada una de las áreas en las que sea aplicable una misma normativa se denominará Zona de Ordenación.

2.- La ordenación determinará las alineaciones que delimitan el espacio público del privado, y la parcelación de éste, o las condiciones para efectuarla. La parcelación se fijará atendiendo al tipo de edificación previsto y, si no queda dibujada en el Plan,

éste determinará la superficie mínima y, en su caso, máxima, de las parcelas, o las dimensiones exigibles en su frente o linderos. La determinación de parcelas mínimas o máximas no puede diferirse a la reparcelación, ni condicionarse por criterios de gestión urbanística ajenos al resultado tipológico y objetivo de la ordenación.

3.- La calificación de un terreno como suelo dotacional público requiere que el Plan especifique, en su ordenación pormenorizada, si dicha afección atañe a la totalidad del inmueble, o si la afección demanial se limita al suelo y al vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo. En tal caso, el subsuelo tendrá la consideración de bien patrimonial, que podrá ser enajenado por la Administración titular para el uso y destino que el planeamiento expresamente regule, que en ningún caso podrá ser el propio de un uso o servicio público determinante de la demanialidad del subsuelo. En todo caso, la calificación de un terreno como suelo dotacional público exige la cesión obligatoria y gratuita del inmueble en su conjunto, o bien su expropiación conforme a la legislación aplicable.

4.- Los usos, tipos edificatorios y aprovechamientos de los suelos dotacionales privados serán análogos a los equivalentes de los de dominio público, salvo regulación expresa del planeamiento. La ordenación pormenorizada debe establecer el plazo de tiempo mínimo durante el que esos suelos quedarán vinculados a los usos dotacionales, que no podrá ser inferior a 30 años.

**Artículo 149.** *La clasificación general y funcional de las dotaciones públicas (en referencia al artículo 60 de la Ley Urbanística Valenciana).*

Las reservas de suelo con destino dotacional público, tanto en la Red Primaria como en la Secundaria, se delimitarán diferenciando cada una de las calificaciones que seguidamente se detallan. Los documentos de planeamiento identificarán cada dotación con las siglas correspondientes precediéndolas con la letra «P» si es dotación de la Red Primaria o con la letra «S» si es de la Secundaria. Las reservas dotacionales privadas añadirán un asterisco (\*) a las anteriores siglas para diferenciarlas de las homónimas de dominio público. Atendiendo al uso al que se destinen, las dotaciones públicas pueden ser calificadas por el Plan conforme a lo establecido en los siguientes apartados.

1.- Las zonas verdes deben clasificarse en alguna de las siguientes categorías:

- a) Área de juego (AL).
- b) Jardines (JL).
- c) Parques urbanos (QL).
- d) Parques naturales (NL).

2.- El suelo dotacional debe clasificarse en alguna de las siguientes categorías:

- a) Recreativo-deportivo (RD).
- b) Educativo-cultural (ED).
- c) Asistencial (AT).
- d) Administrativo-Institucional (AD).
- e) Infraestructura-servicio urbano (ID).
- f) Dotacional múltiple (DM).

3.- La red viaria, de aparcamiento y áreas peatonales, debe clasificarse en alguna de las siguientes categorías:

- a) Viario de tránsito (RV).
- b) Áreas peatonales (PV).
- c) Aparcamiento (AV).

**Artículo 150.** *Los tipos de zona verde (en referencia al artículo 60 de la Ley Urbanística Valenciana).*

Se consideran zona verde las siguientes tipologías:

a) El área de juego (AL): es un espacio que siempre debe tener una superficie mínima de 200 metros cuadrados, en que quepa inscribir un círculo de 12 metros de diámetro. Si no cumplen esas condiciones se considerarán elementos de la Red viaria (RV). En un sector, no podrán representar más del 30 por ciento de la superficie total de la red secundaria de zonas verdes.

b) El jardín (JL): es un espacio que siempre debe tener una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, en que sea inscribible un círculo de 25 metros de diámetro, en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro, siendo computables a estos efectos aquellas áreas lindantes con la anterior cuyo perímetro exterior diste menos de 10 metros del perímetro del círculo definidor de la superficie mínima.

c) El parque (QL): es un espacio que siempre debe tener una superficie mínima de 2,5 hectáreas, en la que se pueda inscribir un círculo de 100 metros de diámetro.

d) El parque natural (NL): es el espacio resultante de las reservas exigidas para la obtención de nuevos suelos urbanizables en aplicación de lo establecido en el artículo 13.6 de la Ley de Ordenación del Territorio y de Protección del Paisaje.

**Artículo 151.** *Las condiciones de calidad exigibles de las zonas verdes (en referencia al artículo 60 de la Ley Urbanística Valenciana).*

Las zonas verdes deberán:

a) Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales, en al menos un 50 por ciento de su superficie, en el que el espesor de la capa de tierra vegetal deberá ser, como mínimo, de 75 centímetros, salvo en los terrenos naturales de orografía compleja, o donde sea aconsejable conservar el substrato rocoso en parte de su superficie.

b) Su posición será la que preste mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las localizaciones de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquéllos.

c) Nunca se destinarán a zona verde porciones residuales de la parcelación, ni se considerarán como tales las superficies de funcionalidad viaria estricta. A estos efectos, las rotondas no podrán computar como parte de las zonas verdes, pero sí podrán hacerlo las áreas lineales ajardinadas de bulevares y avenidas, con los límites de superficie mínima definidos en el artículo anterior, admitiéndose una reducción de ancho en las áreas lineales verdes del viario de 8 metros para la calificación “área de juego” y de 20 metros para la calificación “jardín”.

d) Sólo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan, ni limiten la utilización pública y conforme a su destino, admitiéndose el uso deportivo y pequeñas



instalaciones de hostelería y quioscos de una sola planta y de superficie inferior a un 5 por ciento del total.

e) Su emplazamiento evitará aquellas zonas de topografía natural que encarezcan en exceso la urbanización, o impliquen desmontes de impacto paisajístico inadecuado.

**Artículo 152.** *Los elementos integrantes de la red viaria (en referencia al artículo 60 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- Dentro de la red viaria pública se incluye:

a) El viario (RV): son las vías de comunicación, debiendo el planeamiento distinguir las áreas reservadas a los distintos modos de tránsito y medios de transporte. Las zonas ajardinadas, tales como rotondas, setos separadores, isletas y otras análogas necesarias para la ordenación del tráfico viario, comprendidas dentro de las zonas de dominio público de vías supramunicipales o interurbanas, y aquellas que, dentro de las zonas urbanas, no cumplan los requisitos para ser computadas como zona verde según este Reglamento, se consideran elementos de la Red viaria (RV).

b) Los aparcamientos (AV): son las áreas anexas o separadas de la red viaria, pero que por su forma o ubicación sólo admitan el movimiento del vehículo imprescindible para estacionar.

2.- La red viaria privada prevista en un plan podrá ser de acceso público o controlado. El plan podrá fijar el régimen detallado de uso. Se admitirá el acceso a edificaciones a través de viario privado siempre que quede garantizado el acceso de vehículos de emergencia en las condiciones técnicas definidas en la normativa aplicable en esta materia.

3.- Los aparcamientos (AV) también podrán ser calificados como dotación privada y constituir reservas específicas en el plan.

**Artículo 153.** *Las condiciones funcionales de la red viaria (en referencia al artículo 60 de la Ley Urbanística Valenciana).*

El diseño de la red viaria se ajustará las siguientes condiciones funcionales:

a) Se buscará un equilibrio entre los trazados viarios (perfiles longitudinales y transversales), y el relieve natural de los terrenos, de modo que las pendientes de los viales no resulten excesivas, pero tampoco se produzcan movimientos de tierra exagerados que den lugar a desmontes y terraplenes inadecuados por su impacto paisajístico.

b) Salvo casos excepcionales, que deberán justificarse expresamente, la pendiente de los viales de tráfico rodado no superará el 25 por ciento. Las calles peatonales dispondrán de tramos escalonados cuando su pendiente supere el 15 por ciento. No se admitirán recorridos de carril-bici en el medio urbano cuya pendiente supere el 15 por ciento.

c) Todos los viales deberán permitir el paso de los vehículos de emergencia, para lo cual dispondrán de una anchura mínima, libre de cualquier obstáculo, de 5 metros.

d) En los nuevos desarrollos, se implantará un recorrido de carril-bici que, discurra, al menos, por los ejes principales de la ordenación y que conecte, en su caso, con la red de carril-bici ya implantada en las áreas urbanizadas y con la estructura de caminos del medio rural, cuando la actuación sea colindante a terrenos no urbanizados.

e) Las calles peatonales con acceso restringido para vehículos deberán diferenciar en su tratamiento de materiales la banda de posible circulación de vehículos, dejando, en todo caso, una franja de circulación exclusiva de peatones.

f) Las áreas peatonales deberán estar separadas del tránsito rodado y reunirán las necesarias condiciones de seguridad frente al resto de medios de transporte motorizados. Podrá, no obstante, autorizarse a través de ellas acceso a aparcamientos privados y parcelas que no dispongan de otro acceso alternativo.

**Artículo 154.** *Las dimensiones de los elementos de la red viaria (en referencia al artículo 60 de la Ley Urbanística Valenciana).*

Los elementos de la red viaria se ajustarán a las siguientes dimensiones:

a) La anchura mínima de los viales será la que se indica en la Tabla siguiente, en función del uso global, la intensidad de la edificación y el carácter de la vía:

Anchura mínima de los viales		Vial de sentido único	Vial de doble sentido
<b>Residencial</b>	$IEG > 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$	16 metros	20 metros
	$0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2 \leq IEG \leq 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$	12 metros	16 metros
	$IEG < 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$	10 metros	12 metros
<b>Terciario</b>		16 metros	20 metros
<b>Industrial</b>		18 metros	24 metros

b) Los viales peatonales, cualquiera que sea el uso dominante de la zona, tendrán una anchura mínima de 5 metros.

c) En sectores de uso dominante residencial se admitirá que, un 25 por ciento de la superficie viaria total, tenga dimensiones mínimas inferiores en un 20 por ciento a las establecidas en el cuadro anterior para calles de nivel de distribución local o de importancia relativa menor.

d) En las zonas de nuevo desarrollo, las aceras tendrán una anchura mínima de 2 metros. Las aceras de más de 3 metros de anchura deberán incorporar arbolado de alineación, con la limitación de que la anchura efectiva de paso no sea inferior a 2 metros y siempre que sea compatible con las redes de servicios. Las de más de 4 metros de anchura dispondrán siempre de arbolado de alineación.

e) Las calzadas destinadas a la circulación de vehículos tendrán una anchura mínima de 4,50 metros en los viales de un solo sentido de circulación y de 6 metros en los viales con doble sentido de circulación.

f) Las bandas específicas de carril-bici tendrán una anchura mínima de 2 metros.

g) Las plazas de aparcamiento dispuestas en cordón (el lado de mayor longitud se dispone sobre la línea exterior de la calzada) tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 metros por 4,50 metros. Las plazas de aparcamiento dispuestas en batería (el lado de mayor longitud se dispone de modo perpendicular o inclinado respecto a la línea exterior de la calzada) tendrán unas dimensiones mínimas de 2,40 metros por 4,50

metros. Cuando en los planos no se delimiten gráficamente cada una de las plazas de aparcamiento, las dimensiones anteriormente indicadas son las que se utilizarán para calcular el número de plazas de aparcamiento que caben en cada banda de aparcamiento en cordón o en batería.

h) En las zonas específicas de aparcamiento, el cómputo de las plazas de estacionamiento resultantes se obtendrá de la distribución concreta de plazas que se grafíe en los planos o, subsidiariamente, se aplicará un estándar medio de 1 plaza de aparcamiento por cada 20 metros cuadrados de reserva de zona de aparcamiento.

i) Mediante Instrucción de Planeamiento se podrán fijar condiciones específicas de diseño de la red viaria.

**Artículo 155. *Las restantes dotaciones públicas y equipamiento (en referencia al artículo 60 de la Ley Urbanística Valenciana).***

1.- Los otros usos dotacionales públicos son los siguientes:

a) Recreativo-deportivo (RD): son los recintos cerrados, cubiertos o descubiertos, para la práctica del deporte, e instalaciones fijas y edificios para concentraciones públicas o contemplación de espectáculos.

b) Educativo-cultural (ED): son los centros docentes, bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad.

c) Asistencial (TD): son los servicios sanitarios, los de asistencia y bienestar social, o los de carácter religioso.

d) Servicio administrativo (AD): son las sedes institucionales y dependencias administrativas, judiciales, militares y otras análogas.

e) Servicio urbano-infraestructuras (ID): son las instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, centros de transformación, subestaciones eléctricas, cementerios, abastos, infraestructura del transporte y otras análogas.

f) Dotacional de uso múltiple (MD): comprende aquellas clasificaciones de suelo dotacional cuyo uso específico y asignación debe ser pospuesto a un momento posterior de la gestión del instrumento de planeamiento.

2.- Podrán calificarse suelos con destino dotacional y de dominio privado de las siguientes categorías:

a) Recreativo-deportivo (RD).

b) Educativo-cultural (ED).

c) Asistencial (TD).

d) Servicio urbano-infraestructuras (ID).

## **Capítulo IV**

### **La función, determinaciones y documentación de los instrumentos de ordenación**

#### **Sección 1ª.- Los Planes de Acción Territorial Integrados.**

**Artículo 156. *Las determinaciones de los Planes de Acción Territorial Integrados.***

1.- Los Planes de Acción Territorial son instrumentos de ordenación supramunicipal que desarrollan en ámbitos territoriales concretos los objetivos y criterios de la ley de Ordenación del Territorio y la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, de modo integrado y abarcando diferentes aspectos de la acción pública y la ordenación del territorio, ofreciendo una visión de la planificación territorial completa de su ámbito de actuación, estableciendo el modelo global de desarrollo y ocupación del suelo.

2.- Los Planes de Acción Territorial Integrados trasladarán al territorio y aplicarán sus determinaciones y normativas del modo siguiente:

a) En suelos urbanos y urbanizables a través de los Planes Generales municipales, estableciendo de modo detallado las previsiones y modificaciones que en ellos deben realizarse, así como los plazos orientativos para su modificación o revisión.

b) En suelo no urbanizable de modo directo, sin perjuicio de que los Planes Generales de cada municipio las incorporen a su normativa y determinaciones.

c) En suelo no urbanizable podrán modificar los ámbitos definidos como de especial protección, establecer reservas para dotaciones públicas y modificar o implantar normativas de uso de esta clase de suelo, pudiendo modificar de modo directo las previsiones de los Planes Generales vigentes.

**Artículo 157. *La documentación de los Planes de Acción Territorial Integrados.***

1.- La documentación de cada Plan de Acción Territorial se adecuará a la problemática específica del territorio ordenado, con documentos apropiados al tipo de medidas que en él se dispongan. En ella se diferenciará:

a) La memoria y los planos de carácter informativo, comprendiendo la definición de los objetivos, el análisis y diagnóstico del territorio, así como las estrategias del Plan, de acuerdo con el contenido previsto en la Ley de Ordenación del Territorio y del Paisaje obteniéndose los datos del Sistema de Información Territorial de la Comunidad Valenciana, con las actualizaciones y ampliaciones que, en su caso, procedan.

b) La parte propositiva y vinculante, que incluirá la definición de objetivos y las estrategias del plan, de acuerdo con el contenido previsto en los artículos 49 y 52 de la Ley de Ordenación del Territorio y del Paisaje, así como las propuestas de ordenación y normativa.

c) Las afecciones del Plan de Acción Territorial sobre la ordenación vigente, indicando las determinaciones del planeamiento urbanístico que modifique de modo directo por tratarse de suelo no urbanizable y las que, aun persistiendo vigentes, precisen adecuación y deban ser objeto de implementación a través de modificación o revisión de Planes Generales.

d) El Estudio para la Evaluación Ambiental Estratégica o Estudio de Impacto Ambiental, según proceda, de conformidad con lo exigido por la legislación específica aplicable.

**Artículo 158.**        *Los Planes de Acción Territorial Integrados de ámbito metropolitano.*

1.- Podrán redactarse Planes de Acción Territorial Integrados cuyo objetivo básico consista en la definición de Proyectos Metropolitanos, entendiendo como tales aquellos proyectos que, por su carácter supramunicipal y su ámbito metropolitano, constituyan acciones orientadas a crear o modificar reservas dotacionales e infraestructuras, públicas o privadas, de relevante función respecto del área metropolitana objeto del Plan de Acción Territorial Integrado en que se propongan.

2.- La aprobación de un área sujeta a Proyecto metropolitano lleva implícita, en suelos no urbanizables o urbanizables sin programa aprobado, la declaración de utilidad pública con los efectos previstos en el artículo 109 de la Ley Urbanística Valenciana, respecto de aquellas reservas dotacionales o de infraestructuras de nueva implantación o modificación de las mismas.

3.- Su ejecución puede llevarse a cabo mediante los correspondientes proyectos de urbanización o de infraestructuras y, cuando ella sea necesario, previa la aprobación de un Plan Especial de los previstos en el artículo 38.d) de la Ley Urbanística Valenciana, si se requiere de un mayor grado de detalle en las determinaciones del Proyecto Metropolitano.

**Sección 2ª.- Los Planes de Acción Territorial Sectoriales.**

**Artículo 159.**        *Los Planes de Acción Territorial Sectoriales. Determinaciones.*

1.- Los Planes de Acción Territorial Sectoriales son instrumentos de ordenación supramunicipal, que desarrollan en un concreto sector de la acción pública los objetivos y criterios de la Ley de Ordenación del Territorio y del Paisaje, y la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.

2.- Los Planes de Acción Territorial Sectoriales trasladarán sus contenidos al territorio y aplicarán sus determinaciones y normativa del mismo modo que el regulado en este Reglamento para los Planes de Acción Territorial Integrados.

3.- La aprobación de un Plan de Acción Territorial Sectorial implicará, para las determinaciones que afecten a suelos no urbanizables y urbanizables sin programación, la declaración de utilidad pública con los efectos previstos en el artículo 109 de la Ley Urbanística Valenciana, respecto de las reservas dotacionales o de infraestructuras de nueva implantación, o de su modificación.

**Artículo 160.**        *La documentación de los Planes de Acción Territorial Sectoriales.*

1.- La documentación de un Plan de Acción Territorial Sectorial se adaptará a los concretos objetivos y finalidad perseguidos, con documentación apropiada al tipo de medidas que en él se dispongan. En ella se diferenciará:

a) Los documentos de información, procedentes del Sistema de Información Territorial con su correspondiente actualización y ampliación, en su caso.

b) El documento de objetivos y estrategias, redactando de acuerdo con los principios rectores de la Ley de Ordenación del Territorio y del Paisaje, y en base, en su caso, en base a la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.

c) El documento de análisis territorial.

d) Las propuestas de ordenación, con contenido gráfico y normativo.

e) El estudio para la evaluación ambiental estratégica o estudio de impacto ambiental, según proceda de conformidad con lo exigido por la legislación específica aplicable.

2.- Todo Plan de Acción Territorial Sectorial incorporará un régimen de sus afecciones sobre la ordenación vigente, indicando las determinaciones del planeamiento que modifique de modo directo por tratarse de suelo no urbanizable o urbanizable sin programa aprobado y las que, aún persistiendo vigentes, precisen ordenación y deban ser objeto de implementación a través de modificación o revisión de Planes Generales.

### **Sección 3ª.- Los Planes Generales**

**Artículo 161.** *La función, ámbito y alcance del Plan General (en referencia al artículo 61 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- Los Planes Generales definen la estrategia de utilización del territorio municipal y su ordenación urbanística estructural para términos municipales completos, pudiendo también desarrollar detalladamente el suelo urbano, debiendo basarse en los criterios de sostenibilidad y racional ocupación del territorio definidos en la Ley de Ordenación del Territorio y legislación sectorial aplicable.

2.- Todo municipio debe tener su propio Plan General.

3.- Cada Plan General debe justificar su adecuación a los Planes de Acción Territorial que le afecten y al planeamiento de los municipios colindantes. Además de la ordenación estructural del término municipal completo, el Plan General debe establecer o reflejar la ordenación de los términos municipales 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, pudiendo llegar a ordenar los del término municipal colindante del modo previsto en el artículo 61.2 de la Ley Urbanística Valenciana.

4.- El Plan General tiene vigencia indefinida en el tiempo. Ello no obstante, preverá la expansión urbana del municipio para un horizonte temporal mínimo de 10 años, y también la reserva de suelo y dotaciones para la implantación de infraestructuras o dotaciones públicas previsibles a más largo plazo.

**Artículo 162.** *Las determinaciones del Plan General (en referencia al artículo 62 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- Todo Plan General debe establecer la ordenación urbanística estructural para todo el término municipal, en los términos establecidos en este Reglamento. Cuanto mayor sea el crecimiento urbanístico previsto para el municipio o más ambicioso

resulte respecto a la capacidad de gestión actual de éste, mayor será el grado de concreción exigible en la ordenación estructural y sus mecanismos de gestión.

2.- Además, todo Plan General debe establecer la ordenación urbanística pormenorizada:

a) De la totalidad o parte del suelo urbano, legitimando en él la actuación directa en las áreas ordenadas, sin perjuicio de la posibilidad de delimitar sectores de ordenación diferida a Planes de Reforma Interior para áreas cuya consolidación urbana se pretenda reestructurar con las finalidades expresadas en el artículo 187 de este Reglamento. Alternativamente, un Plan General puede asumir, total o parcialmente, la ordenación del suelo urbano del Plan General anterior.

b) De los terrenos no consolidados por la edificación que clasifique como suelo urbano inmediatos al núcleo urbano consolidado, por no tener dimensión suficiente para configurar un sector racional de planeamiento parcial, facilitando con esa ordenación la pronta programación de los terrenos, y excusando la ulterior exigencia de Planes Parciales.

3.- Todo Plan General debe incluir el Catálogo de bienes y espacios protegidos, y la ordenación del suelo no urbanizable con expresión de las áreas que han de preservarse del proceso urbanizador. En el supuesto contemplado en el apartado 3 del artículo siguiente, el Catálogo del Plan General que se revisa puede formar parte de la ordenación que se asume, no requiriéndose, en este supuesto, de nueva elaboración del mismo.

**Artículo 163.** *El tratamiento en el Plan General de la ordenación urbanística anterior a su vigencia (en referencia al artículo 62 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- Los Planes Generales incorporarán expresamente, con el grado de precisión que corresponda según la clase o categoría de suelo a que se refieran, las determinaciones de los planes de desarrollo del planeamiento anterior que el propio Plan General declare vigentes, definiendo las áreas en que sean de aplicación y el instrumento de planeamiento de desarrollo cuya vigencia, total o parcial, permanece.

2.- En el suelo urbano ordenado por el Plan General anterior y cuya ordenación se integra en el nuevo Plan, se estará a lo dispuesto en este Reglamento.

3.- Cuando en un nuevo Plan General se asuma de modo total o parcial la ordenación del suelo urbano del Plan General anterior, sólo será preciso determinar aquellas áreas en que permanece vigente esa ordenación, sin que deba ser transcrita durante el proceso de tramitación del Plan General. En ese caso se aplicarán las siguientes reglas:

a) Una vez aprobado definitivamente, se realizará un documento de refundición en el que, sobre la misma base cartográfica del nuevo Plan General, se transcribirá con idéntico grado de detalle que el del documento original, aquella ordenación del suelo urbano cuya vigencia se conserva.

b) Este documento de refundición se realizará en el plazo máximo de un año desde el acuerdo de aprobación definitiva del Plan General. El documento de refundición no requerirá aprobación municipal expresa si no se modifica ninguna

determinación, bastando con la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, indicando su disponibilidad en las dependencias municipales.

c) Si al realizar el documento de refundición previsto en el apartado anterior se precisase modificar determinaciones de la ordenación pormenorizada, el documento resultante se expondrá al público por plazo de un mes, con las condiciones de publicidad previstas en el artículo 83.2.a) de la Ley Urbanística Valenciana.

**Artículo 164.** *Los límites a la potestad de planeamiento (en referencia al artículo 63 de la Ley Urbanística Valenciana).*

Cuando en el suelo urbano el planeamiento modifique una zona de ordenación de uso dominante industrial, terciario o dotacional privado, para atribuirle un uso dominante de carácter residencial, se observarán las siguientes reglas:

a) Se delimitará un área de análisis de densidad y dotaciones, que incluya la zona en que se modifica el uso, con características funcionales equivalentes a un sector y de superficie equivalente, como mínimo, a cuatro veces el área a recalificar.

b) Se obtendrá el índice de edificabilidad residencial de referencia, como cociente entre la edificabilidad residencial prevista por el planeamiento en el ámbito de análisis definido en el apartado anterior y la superficie del mismo menos la superficie de la zona objeto de recalificación.

c) El índice de edificabilidad residencial máximo a aplicar a la zona a recalificar será el resultante del cálculo realizado en el apartado anterior. La zona a recalificar se delimitará, salvo excepciones debidamente justificadas, con los ejes de las calles o plazas que lo configuren.

d) El índice de edificabilidad terciaria se establecerá en función de las necesidades de la nueva zona residencial, sin que pueda superarse el 25 por ciento de la edificabilidad residencial resultante del cálculo anterior ni la edificabilidad terciaria media del área de análisis, excluida la zona a recalificar.

e) Las dotaciones públicas en el área o sector objeto de recalificación deberán mantener o superar la proporción existente en el área de análisis entre las dotaciones públicas y la edificabilidad residencial.

f) Las modificaciones de planeamiento para transformar uso industrial a terciario en suelo urbano no podrán incrementar el techo construido autorizado por el planeamiento, sin perjuicio de las reservas que proceda efectuar para aparcamiento o la ampliación de viales públicos requeridos por los nuevos usos implantados.

**Artículo 165.** *Los documentos de información del Plan General (en referencia al artículo 64 de la Ley Urbanística Valenciana).*

Los documentos de información podrán ajustarse al esquema orientativo que, a continuación, se detalla o a cualquier otro que refleje análogos contenidos:

a) La Memoria informativa: que contendrá las condiciones geográficas e institucionales del territorio ordenado.

b) Los Planos de Información.



**Artículo 166.** *La información urbanística relativa a las condiciones geográficas del territorio ordenado (en referencia al artículo 64 de la Ley Urbanística Valenciana).*

La información urbanística del territorio ordenado, deberá reflejar los aspectos más relevantes que condicionen o determinen el uso del territorio y, en particular, los siguientes:

- a) Las características naturales del territorio como las geológicas, topográficas, climáticas, hidrológicas y otras.
- b) El aprovechamiento de que sea susceptible, desde el punto de vista agrícola, forestal, ganadero, cinegético, minero y otros.
- c) Los usos presentes en el suelo, edificaciones e infraestructuras existentes.
- d) La diferente aptitud de los terrenos para su utilización urbana y los riesgos que pudieran dificultar la misma.
- e) Los valores paisajísticos, ecológicos, urbanos e históricos y artísticos, existentes en el ámbito del Plan.
- f) Las características de la población, sus condiciones económicas y sociales y las previsiones de evolución demográfica.

**Artículo 167.** *La información urbanística relativa a las condiciones institucionales del territorio ordenado (en referencia al artículo 64 de la Ley Urbanística Valenciana).*

La Memoria del Plan informará sobre:

- a) El planeamiento vigente con anterioridad. La información deberá versar sobre todo el planeamiento, incluidas modificaciones y desarrollos, reflejando su fecha de aprobación definitiva, y especificando, en cada caso, la parte que queda vigente, de acuerdo con las provisiones al respecto de las Normas urbanísticas.
- b) Las condiciones derivadas del planeamiento y programación que estaba en ejecución cuando se revisa el Plan.
- c) Las condiciones que se deriven del Planeamiento de Acción Territorial vigente.
- d) Los resultados del trámite de concierto previo con la *Conselleria* competente en materia de urbanismo.
- e) Las obras programadas y la política de inversiones públicas que influyan en el desarrollo urbano, o las previstas en la planificación sectorial de las Administraciones.
- f) El análisis de las afecciones impuestas por la legislación sectorial en el ámbito territorial de que se trate.

**Artículo 168.** *Los planos de información (en referencia al artículo 64 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- Los planos de información se redactarán a escala adecuada, se encontrarán disponibles en soporte digital, y como mínimo reflejarán:

- a) La topografía del terreno.
- b) Los usos, aprovechamientos, vegetación y edificaciones existentes.
- c) Las infraestructuras, redes generales de servicio y bienes demaniales.

d) El estado actual de los núcleos de población consolidados, de su perímetro, de las características de la urbanización y edificios existentes.

e) La clasificación de suelo en el planeamiento vigente con anterioridad, distinguiendo, dentro de los ámbitos de desarrollo, los ejecutados, y de los que no estén totalmente ejecutados, su grado de ejecución.

2.- Los Planos de información referirán las cartografías temáticas publicadas por la *Conselleria* competente en materia de territorio y urbanismo, y siempre que sea posible, se utilizarán los datos procedentes del Sistema de Información Territorial.

**Artículo 169. *La Memoria Justificativa (en referencia al artículo 64 de la Ley Urbanística Valenciana).***

1.- La Memoria Justificativa deberá contener la explicación suficiente y adecuada que legitima:

A) La ordenación estructural e información estadística de sus magnitudes, incluyendo:

a) El modelo territorial propuesto, su adecuación a los principios rectores y objetivos de la Ley de Ordenación del Territorio y del Paisaje, así como la justificación de su coherencia con el planeamiento de los municipios colindantes, y el fundamento objetivo, racional y razonable que justifica su adopción frente a otras posibles alternativas.

b) Las tablas que expresen las dimensiones de la evolución urbana previsible y las superficies incluidas en cada clase de suelo, Sector y Unidad de Ejecución.

c) La demostración de la suficiencia de la red primaria de reservas de suelo dotacional, de la red general de infraestructuras y servicios y de las condiciones objetivas de conexión e integración.

B) La descripción y justificación suficiente de la ordenación pormenorizada y de su cumplimiento y adecuación a la ordenación estructural.

C) Los criterios utilizados para realizar el cálculo del aprovechamiento tipo, y la justificación de la delimitación de las áreas de reparto.

D) Los estudios de tráfico y transportes.

E) La evaluación socio-económica: análisis previsible de las consecuencias de la ordenación en el empleo y la economía del municipio.

F) El estudio de impacto ambiental, conforme a lo exigido en la legislación medio ambiental.

2.- Previa justificación adecuada y suficiente, se podrá prescindir de los contenidos expresados en los apartados D y E, o se simplificará su contenido, cuando la limitada dimensión demográfica o urbanística del municipio así lo aconsejen. Sólo será preceptivo reflejar esos contenidos para Municipios de más de 50.000 habitantes. El documento señalado en el apartado F se formalizará como capítulo independiente de la Memoria, o como documento independiente de ella.

3.- La Memoria Justificativa se redactará de modo sintético, evitando teorizaciones innecesarias al fin perseguido, que es el de explicar el fundamento objetivo, racional y razonable de las decisiones y determinaciones del contenido propositivo del Plan General.

4.- En ningún caso se condicionará la redacción del Plan General a la realización de estudios de interés social que no tengan relevancia para la fijación de sus determinaciones o puedan abordarse con independencia de él.

**Artículo 170.** *Las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio (en referencia a los artículos 43 a 47 de la Ley Urbanística Valenciana).*

Las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio constituyen el documento que plasma los criterios y objetivos de eficacia vinculante. Este documento se redactará con independencia de la Memoria.

**Artículo 171.** *Las normas urbanísticas (en referencia al artículo 64 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- Las normas urbanísticas del Plan General diferenciarán el tratamiento aplicable a los distintos tipos y categorías de suelo, distinguiendo qué disposiciones tienen carácter de ordenación estructural y cuáles de ordenación pormenorizada.

2.- Se contemplará la posible aplicación de Ordenanzas Municipales complementarias del Plan General, cuando ello sea necesario para regular con detalle aspectos como los contemplados en el artículo 42 de la Ley Urbanística Valenciana.

3.- No se contendrán aspectos regulados por las legislaciones sectoriales específicas, bastando realizar una remisión a ellas.

4.- Las normas urbanísticas contendrán las disposiciones explicativas que faciliten la utilización y entendimiento de los documentos que integren el Plan. Pueden incorporar disposiciones aclaratorias del significado y efectos jurídicos de las determinaciones establecidas en ellas de acuerdo con la legislación aplicable.

5.- Establecerán las disposiciones transitorias en las que se precise el régimen jurídico aplicable al planeamiento que estuviere vigente con anterioridad y a la edificación existente, con las consideraciones oportunas sobre la vigencia del planeamiento anterior, en atención al grado de incorporación de sus determinaciones al propio Plan General.

6.- Expresarán las construcciones erigidas con anterioridad a la aprobación del Plan, que hayan de quedar en situación de fuera de ordenación, por manifiesta incompatibilidad con sus determinaciones, en las que sólo se autorizarán obras previstas en el artículo 502..... de este Reglamento.

**Artículo 172.** *El contenido de las normas urbanísticas de carácter estructural (en referencia a los artículos 36 y 64 de la Ley Urbanística Valenciana).*

El contenido de las normas urbanísticas de carácter estructural se concretará en:

a) La regulación del régimen general propio de cada una de las clases de suelo. En especial, la ordenación propia del suelo no urbanizable, en los términos referidos en su legislación específica.

b) Las disposiciones relativas a los usos dominantes y complementarios de cada Zona Primaria, estableciendo las Zonas de Ordenación compatibles para cada una de ellas, siempre que fuese posible por remisión al Reglamento de Zonas de Ordenación, o creando las nuevas Zonas de Ordenación precisas.

c) El régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial.

d) La ordenación correspondiente a los centros cívicos y áreas de tráfico intenso por la presencia de centros comerciales, áreas de ocio o estadios deportivos.

e) La normativa de ejecución y edificación de las dotaciones de red primaria.

f) La definición de los elementos y reservas de suelo propios de la red primaria y especificación de los que se pueden contabilizar a efectos de aplicación de índices de edificabilidad como Superficie computable del Sector, de acuerdo con lo previsto en este Reglamento.

g) Las normas orientativas sobre la necesidad de implantar una determinada dotación o equipamiento dentro de un sector, dejando constancia de las circunstancias que así lo aconsejan.

h) Las normas de obligada observancia respecto al ancho mínimo del viario y exigencias mínimas en materia de implantación de infraestructuras o servicios de urbanización. Estas normas pueden establecerse para cada Plan Parcial o con carácter general para todos ellos, diferenciando las zonas industriales de las restantes.

**Artículo 173.** *El contenido de las normas urbanísticas propio de la ordenación pormenorizada (en referencia a los artículos 37 y 64 de la Ley Urbanística Valenciana).*

Para el suelo que el Plan General ordene pormenorizadamente, las normas urbanísticas establecerán:

a) Las Zonas de Ordenación, definiendo para cada una de ellas los usos permitidos y prohibidos así como los tipos edificatorios, usando siempre que sea posible el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística, o en caso de particularidades específicas del municipio, los derivados de esas particularidades.

b) Para cada Zona de Ordenación, la edificabilidad neta, ordenación de volúmenes, altura y número de plantas construibles, sobre o bajo rasante, y demás determinaciones propias de la edificación.

c) La parcelación de los terrenos o régimen para parcelarlos en función de la zona de ordenación definida.

d) Los elementos y reservas de suelo dotacional propio de la red secundaria y regulación de las condiciones de edificación de los mismos.

e) Las otras determinaciones propias del régimen específico del ámbito.

**Artículo 174.** *Las fichas de planeamiento (en referencia al artículo 64 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- Se redactará una ficha de planeamiento por cada ámbito de desarrollo pormenorizado delimitado en el Plan General, y cada una deberá de referir las determinaciones a tener en cuenta en los planes de desarrollo y, al menos:

a) La delimitación gráfica y superficie del sector, definiendo la superficie neta de sector y la red primaria Interna, en su caso.

b) Los usos globales y usos incompatibles.

c) Los tipos edificatorios y condiciones de los mismos, pudiendo limitarse a establecer las Zonas de Ordenación compatibles.

d) La edificabilidad, diferenciando la máxima para cada uso y diferenciando, al menos, entre residencial, terciaria e industrial.

e) El aprovechamiento tipo, indicando si es provisional o definitivo, en función de lo previsto en este Reglamento.

f) Los criterios de diseño de los espacios públicos, cuando se estime necesario para dotar de ejes o hitos de referencia la ordenación o para asegurar su coherencia con el resto de la trama urbana o el entorno.

2.- La ficha de planeamiento podrá incorporar una previsión de edificabilidad con destino dotacional privado. Esta edificabilidad será adicional a la residencial o terciaria prevista y no computará a efectos de cálculo de dotaciones. En ausencia de previsión expresa, los Planes Parciales y de Reforma Interior podrán destinar a usos dotacionales privados un máximo del 10 por ciento de la edificabilidad máxima total de otros usos, debiendo recalcularse el aprovechamiento tipo con aplicación de los coeficientes correctores que procedan, en aplicación del artículo 142 de este Reglamento.

**Artículo 175. *Las fichas de gestión (en referencia al artículo 64 de la Ley Urbanística Valenciana).***

1.- Se redactará una ficha de gestión para cada una de las actuaciones integradas previstas por el Plan General. La ficha contendrá:

a) La situación de cada una de ellas con respecto a la secuencia lógica del desarrollo del Plan, estableciendo las que requieren de previa programación de otra u otras actuaciones integradas.

b) Las condiciones de integración y de conexión de la actuación integrada.

c) La delimitación de las unidades de ejecución o, en su caso, los criterios a seguir para futuras delimitaciones o redelimitaciones. Como criterio general se entenderá que cada Unidad de Ejecución en suelo urbano o urbanizable y cada sector sin programar constituye una actuación integrada.

d) Las áreas de reparto y el aprovechamiento tipo, o medio si se trata de Unidades de Ejecución en suelo urbano.

2.- El contenido de estas fichas de gestión deberá incorporarse a las de planeamiento en el caso de sectores a desarrollar por Planes Parciales o de Reforma Interior.

**Artículo 176. *Los planos de ordenación estructural (en referencia al artículo 64 de la Ley Urbanística Valenciana).***

Los planos de ordenación estructural incluirán:

1.- Para todo el territorio del término municipal, a escala 1:10.000, plano o planos en soporte digital que expresen:

a) La clasificación del suelo, con expresión de las superficies asignadas y, específicamente para el suelo no urbanizable, delimitación de las áreas de especial protección y de las categorías que deriven de su legislación específica.

b) La estructura del territorio, con señalamiento de la red primaria de reservas de suelo dotacional, de la ubicación de los centros cívicos, del tratamiento de los bienes de dominio público no municipal y de la adecuación al planeamiento de los municipios colindantes.

c) Las Zonas Primarias previstas.

2.- Para el suelo urbanizable y suelo urbano, plano o planos a escala 1:5.000, referidos a:

a) La clasificación de suelo.

b) La división de Zonas Primarias y centros cívicos.

c) La red primaria de reservas de suelo dotacional, delimitación de sectores de Planeamiento Parcial y de Reforma Interior y de áreas de reparto.

**Artículo 177.** *Los planos de ordenación pormenorizada (en referencia al artículo 64 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- Los Planos de ordenación pormenorizada incluirán, a escala mínima 1:2.000 y en soporte digital, respecto de cada zona de suelo urbano, esta ordenación:

a) Las Zonas de Ordenación.

b) El señalamiento de alineaciones y rasantes, y en su caso, de alturas.

c) La definición de la red secundaria.

d) La delimitación de Sectores a desarrollar por Planes de Reforma Interior.

e) Las Unidades de Ejecución.

f) El ámbito a ordenar mediante Estudio de Detalle, con su Zona de Ordenación correspondiente.

g) Los gráficos prospectivos que orienten sobre los resultados de su ordenación, cuando se opte por ordenación no gráfica de la edificación.

2.- Los planos de ordenación pormenorizada incluirán también la ordenación estructural de su ámbito para ofrecer una visión integrada de la ordenación.

### **Sección 3ª.- Los Planes Parciales**

**Artículo 178.** *La relación entre los Planes Parciales y los Planes Generales (en referencia al artículo 65 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- Los Planes Parciales completan los Planes Generales mediante la definición de la ordenación pormenorizada de su ámbito territorial, constituido por el sector.

2.- Los Planes Parciales no pueden aprobarse sin un previo Plan General vigente.

3.- En las circunstancias previstas por la Ley un Plan Parcial puede modificar al Plan General.

**Artículo 179.** *Las determinaciones de los Planes Parciales (en referencia a los artículos 66 y 67 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- Las determinaciones del Plan Parcial serán las propias de la ordenación pormenorizada.

2.- Los Planes Parciales reservarán suelo dotacional de red secundaria suficiente para atender adecuadamente a las necesidades de la población, cumpliendo los estándares de calidad urbana establecidos por este Reglamento.

3.- Diferenciarán el carácter público o privado del destino urbanístico de los terrenos ordenados y la calificación de cada uno de ellos.

4.- Asimismo delimitarán una o varias Unidades de Ejecución para su desarrollo por Actuaciones Integradas. Para cada Unidad de Ejecución, respetando las condiciones de conexión e integración establecidas por el Plan General, el Plan Parcial fijará para cada Unidad de Ejecución sus condiciones de urbanización.

5.- Integrándolos en la ordenación, los Planes Parciales incorporarán en su diseño los elementos de la red primaria interna definidos en la Ordenación Estructural como parte del sector.

**Artículo 180.** *La memoria informativa del Plan Parcial (en referencia al artículo 68 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- La memoria informativa contendrá una descripción de las condiciones geográficas e institucionales del territorio ordenado.

2.- Las condiciones geográficas que debe describir la memoria informativa son las siguientes:

a) Las características naturales del territorio: geológicas, topográficas, climáticas, hidrológicas, y otras que pudiesen ser relevantes en al descripción geográfica del territorio.

b) Los usos presentes en el suelo, vegetación, edificaciones e infraestructuras existentes.

3.- Las condiciones institucionales que debe describir y analizar la memoria informativa son:

a) Las condiciones de ordenación dispuestas por el Plan General en relación al sector o sectores objeto del Plan Parcial.

b) Las obras programadas, y la política de inversiones públicas que influyan en el desarrollo del Plan Parcial, o las previstas en la planificación sectorial de las Administraciones Públicas.

c) Las afecciones impuestas por la legislación sectorial en el ámbito territorial.

**Artículo 181.** *Los planos de información del Plan Parcial (en referencia al artículo 68 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- Sin perjuicio de su documentación en papel, los planos de información siempre deberán constar soporte digital, tendrán la escala que corresponda, y se referirán a:

a) La situación de los terrenos en el contexto de la ordenación urbanística.

b) La estructura de la propiedad, incluyendo un plano catastral (escala mínima 1:2.000).

c) La topografía del terreno (escala mínima 1:2.000).

d) Los usos, aprovechamientos, vegetación y edificaciones existentes (escala mínima 1:2.000).

e) Las infraestructuras, redes generales de servicio y bienes demaniales (escala mínima 1:5.000).

f) La ordenación estructural del sector y de su entorno definida en el Plan General (escala mínima 1:5.000).

g) Las afecciones tanto físicas como jurídicas que condicionen la ordenación establecida, tales como zonas de dominio público, áreas de servidumbre del dominio

público, infraestructuras de toda índole existentes en el territorio y construcciones más relevantes que existan en él u otros factores análogos (escala mínima 1:2.000).

2.- Algunos de los contenidos especificados en el apartado 1 podrán editarse de modo conjunto, siempre que ello sea posible sin detrimento de la calidad y precisión de la información.

**Artículo 182. *La Memoria Justificativa del Plan Parcial (en referencia al artículo 68 de la Ley Urbanística Valenciana).***

La Memoria Justificativa del Plan Parcial deberá contener la motivación suficiente y adecuada de:

1.- Las alternativas de ordenación que han sido ponderadas y escogidas, acreditando que la solución propuesta constituye una unidad funcional bien integrada y conectada con las áreas colindantes.

2.- La adecuación de la ordenación pormenorizada a la ordenación estructural,. A tal efecto incluirá una especial referencia los siguientes extremos de su parte normativa:

a) Las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

b) Las fichas de planeamiento.

c) Las fichas de gestión.

3.- La ordenación pormenorizada, e información urbanística de las magnitudes del sector.

4.- La definición, cómputo y justificación de los estándares y elementos propios de la red secundaria.

5.- La delimitación de las unidades de ejecución, y justificación de que reúnen las condiciones legales y reglamentarias propias de la delimitación.

6.- La delimitación de las áreas que puedan ser objeto de ordenación mediante Estudio de Detalle. Debe establecer los supuestos concretos en los que sea admisible la redacción de Estudios de Detalle con algún propósito específico. No se podrán realizar regulaciones genéricas o reproducción del tenor literal de normas legales o reglamentarias que hagan extensiva esta posibilidad sin un propósito definido y justificado.

7.- Como Anexo a la Memoria se incluirá una síntesis estadística, que contenga unos cuadros de las características de la ordenación, que cuantifiquen las superficies, densidades, usos, edificabilidades, volúmenes y demás aspectos relevantes.

**Artículo 183. *Las normas urbanísticas de los Planes Parciales (en referencia al artículo 68 de la Ley Urbanística Valenciana).***

Las normas urbanísticas de los Planes Parciales regularán las determinaciones de la ordenación pormenorizada de su ámbito, y en concreto:

a) Los usos específicos y tipología, por remisión al Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística, o en caso de particularidades específicas del municipio, los derivados de las mismas.



b) La ordenación de volúmenes, altura y número de plantas construibles sobre o bajo rasante y demás determinaciones definitorias de la edificación y su situación en la parcela.

c) La parcelación de los terrenos o régimen para parcelarlos en función de la zona de ordenación definida.

d) Los elementos y reservas de suelo dotacional propio de la red secundaria.

e) El régimen urbanístico del suelo con relación a los Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.

f) Las otras determinaciones propias del régimen específico del ámbito.

**Artículo 184.** *El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan Parcial (en referencia al artículo 68 de la Ley Urbanística Valenciana).*

Los Planes Parciales podrán contener un Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos cuando el Plan General expresamente lo exija para determinados sectores, por su gran extensión o complejidad, o para Planes Parciales modificativos, en el supuesto de que el Catálogo del Plan General vigente no contuviese suficiente grado de detalle respecto del nuevo sector.

**Artículo 185.** *Los planos de ordenación del Plan Parcial (en referencia al artículo 68 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- El Plan Parcial contendrá planos de ordenación sobre base digital redactados a escala mínima 1:2.000, que recogerán las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada, y las reflejarán integradas con la ordenación estructural que afecte al Sector y, al menos, serán los siguientes:

a) La calificación y asignación de destinos urbanísticos a cada terreno y diseño de los volúmenes edificables, si no se opta por ordenación normativa.

b) El plano de delimitación de la Red de reservas de suelo dotacional público. Respecto a la Red Viaria, definirá sus anchos y características geométricas, señalando, al menos, las rasantes en los puntos de cruce y en los cambios de dirección. Incluirá también la Red Primaria Interna, en su caso.

c) Las Actuaciones Integradas previstas cuyo ámbito quedará definido delimitando Unidades de Ejecución.

d) Aquellos otros planos que se consideren necesarios para la mejor definición de la ordenación pormenorizada.

2.- Todos los planos de proyecto que contengan representación en planta se realizarán sobre el plano topográfico. Todos los planos deberán reflejar la Ordenación Estructural vigente en los suelos del entorno del sector o sectores ordenados, acreditando la integración de la propuesta.

#### **Sección 4ª.- Los Planes de Reforma Interior**

**Artículo 186.** *Las clases de Planes de Reforma Interior (en referencia a los artículos 69 y 72 de la Ley Urbanística Valenciana).*

Los Planes de Reforma Interior pueden ser:

- a) Planes de Reforma Interior de desarrollo del Plan General.
- b) Planes de Reforma Interior modificativos.

**Artículo 187.** *La función general de los Planes de Reforma Interior (en referencia al artículo 69 de la Ley Urbanística Valenciana).*

En las zonas de suelo urbano en las que el Plan General no haya establecido la ordenación pormenorizada, los Planes de Reforma Interior tienen por regla general la función de establecer la ordenación pormenorizada en los sectores delimitados a este fin, pudiendo corresponder a alguna o algunas de estas circunstancias:

a) Las áreas vacantes de dimensión insuficiente para configurar un sector racional de suelo urbanizable, y cuya ordenación pormenorizada requiere de un análisis detallado posterior a la redacción de un Plan General.

b) El cambio de uso de áreas consolidadas o semiconsolidadas, en las que la implantación de los nuevos usos requiere un análisis y diseño preciso de la nueva trama urbana y las condiciones de reurbanización.

c) Las operaciones de remodelación, reequipamiento o reurbanización de áreas residenciales consolidadas o semiconsolidadas en las que, por la complejidad de la operación, convenga posponerla a un momento posterior a la elaboración de un Plan General.

**Artículo 188.** *El ámbito de los Planes de Reforma Interior (en referencia al artículo 70 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- El ámbito de ordenación de un Plan de Reforma Interior es el sector, que se delimitará de acuerdo con los criterios establecidos en este Reglamento, con las siguientes especialidades:

a) Los límites del sector podrá formarse con elementos de la red secundaria como viales, plazas, zonas verdes, etc., pudiendo incorporarse en la totalidad de su ámbito o hasta ejes de calle o plaza.

b) Excepcionalmente y para áreas semiconsolidadas, podrá abarcar la parte vacante de una manzana, en el caso de que exista una parte consolidada conforme a alineaciones del plan.

2.- La propuesta del Plan de Reforma Interior deberá incorporar un plano que contenga un análisis conjunto del sector y de su entorno inmediato. A fin de mostrar la coherencia de sus determinaciones con las áreas consolidadas que rodean al sector, debe incluir un perímetro de, al menos, dos manzanas completas del entorno.

**Artículo 189.** *Las determinaciones de los Planes de Reforma Interior (en referencia al artículo 70 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- Las determinaciones de los Planes de Reforma Interior serán las propias de la ordenación pormenorizada, adecuándolas, en su caso, a las características de una ordenación que puede tener incidencia sobre áreas consolidadas.

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.

3.- Las determinaciones de los Planes de Reforma Interior estarán sujetos a las condiciones derivadas de los límites a la potestad de planeamiento determinados en el artículo 63 de la Ley Urbanística Valenciana y en este Reglamento.

4.- En las áreas residenciales semiconsolidadas por la edificación, los estándares exigibles para Planes Parciales se aplicarán sólo a la superficie sujeta a una Actuación Integrada, y se computarán con arreglo a lo establecido en este Reglamento.

5.- Se cumplirán los estándares mínimos de suelo dotacional público de forma global, pudiéndose optar por asignar las calificaciones concretas de uso (zona verde, equipamiento, etc.) en función de las necesidades del área y de las condiciones geométricas de la trama urbana.

6.- En sectores delimitados en el interior de núcleos históricos, las reservas de suelo con destino dotacional público pueden reducirse en la medida en que sea necesario para lograr una adecuada ordenación de la trama histórica. Cuando se trate de edificios protegidos total o parcialmente, se podrán computar las dotaciones públicas por su techo edificado y no por su suelo. Asimismo, e independientemente de su superficie, podrán computar como dotación pública los subsuelos destinados a aparcamiento de vehículos, de carácter público o destinados a residentes.

**Artículo 190.** *La documentación de los Planes de Reforma Interior (en referencia al artículo 71 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- La documentación de los Planes de Reforma Interior será la propia de un Plan Parcial, y además deberá incluir:

a) El estudio de su incidencia sobre la población afectada, cuando se trate de Planes de Reforma Interior del tipo contemplado en este Reglamento. Su memoria justificativa deberá acompañar un estudio sobre la incidencia del Plan en la edificación residencial existente y, especialmente, en la que deba desaparecer o ser demolida por ser incompatible con las determinaciones del nuevo plan, analizando las opciones de realojo y detallando, en su caso, las operaciones de vivienda sujeta a protección pública previstas.

b) El Plan de Reforma Interior debe fijar con detalle el régimen aplicable a las construcciones existentes, indicando cuáles se consideran fuera de ordenación, y la normativa transitoria de aplicación para las que no merezcan esa calificación expresa.

c) La documentación gráfica refundida que refleje el resultado del plan dentro de la ordenación de su entorno, de acuerdo con lo exigido en este Reglamento.

2.- La documentación del Plan de Reforma Interior puede incorporar un Catálogo de bienes y espacios urbanos protegidos y una normativa para su conservación y rehabilitación, cuando se trate de elementos no contemplados en el Catálogo del Plan General.

## **Sección 5ª.- Los Planes Parciales y de Reforma Interior modificativos de la ordenación estructural**

**Artículo 191.** *Los Planes Parciales y de Reforma Interior modificativos (en referencia al artículo 72 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- Pueden formularse Planes Parciales y Planes de Reforma Interior con el objeto de mejorar la ordenación establecida en los Planes Generales para el suelo urbanizable y para el suelo urbano, buscando soluciones que doten de mayor calidad ambiental a los futuros espacios urbanos de uso colectivo, mejoren la capacidad de servicio de las dotaciones públicas o actualicen ordenadamente la estructura territorial a nuevas demandas sociales.

2.- A tal efecto, los Planes Parciales y de Reforma Interior podrán modificar la ordenación estructural prevista en los Planes Generales. Cuando modifiquen la clasificación de suelo, se estará a lo previsto para ese supuesto en este Reglamento.

3.- Sus determinaciones se ajustarán a lo previsto en las Directrices del Plan General para los supuestos previstos en el apartado 1 de este artículo.

4.- Las nuevas soluciones propuestas para la red primaria han de mejorar su capacidad, calidad o funcionalidad, sin que puedan desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria y deben cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y objetivos considerados en la formulación original de red primaria que ahora se modifica.

5.- La nueva ordenación debe identificar, motivar y justificar las mejoras para el bienestar de la población, y debe fundarse en el más adecuado cumplimiento de los principios rectores de la actividad urbanística y de los estándares legales de calidad de la ordenación definidos en este Reglamento.

6.- Para los Planes Parciales y de Reforma Interior modificativos de ordenación estructural que no alteren la clasificación de suelo, será necesaria la solicitud de la Cédula Territorial de Urbanización. La aprobación de estos planes modificativos será siempre competencia de *La Generalitat*.

**Artículo 192.** *El ámbito de los Planes Parciales y de Reforma Interior modificativos (en referencia al artículo 72 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- El ámbito de los Planes de mejora será el definido desde el Plan General. Si no hubiera sector previamente delimitado o si su delimitación se modifica a consecuencia de la mejora, la documentación del Plan incorporará un plano en que delimite el sector ordenado y los colindantes modificados ajustándose a los criterios de este Reglamento.

2.- La delimitación del ámbito de los Planes de Reforma Interior de mejora seguirá los criterios establecidos en este Reglamento.

**Artículo 193.** *La incidencia de los Planes modificativos en la delimitación sectorial y de áreas de reparto y en la determinación de aprovechamiento tipo (en referencia al artículo 72 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- Las modificaciones previstas en este tipo de planes pueden variar la delimitación del sector o sectores afectados por la nueva ordenación pormenorizada, e incluso crear uno nuevo o suprimir alguno de los previstos en el Plan General, cumpliendo siempre lo establecido en este Reglamento respecto de los requisitos para la delimitación de sectores.

2.- La supresión de sectores como consecuencia de un Plan Parcial que abarque dos o más de ellos no se considerará modificación de la ordenación estructural, siempre que el límite del Plan Parcial coincida con el perímetro exterior de los sectores ordenados.

3.- El Plan de mejora sólo podrá introducir cambios en la delimitación sectorial que estén vinculados a las innovaciones derivadas de la ordenación pormenorizada de los sectores afectados o de las modificaciones de la ordenación estructural previstas.

4.- Cada nuevo sector delimitado o modificado y los suelos de red primaria adscritos al mismo constituirán una nueva área de reparto. Su aprovechamiento tipo se calculará de acuerdo con lo establecido en este Reglamento. Si un sector modificado formaba parte de un área de reparto, junto a otro u otros sectores, la nueva delimitación del área de reparto y el cálculo del aprovechamiento tipo no modificará los de los sectores no afectados por la modificación, para lo que, si es preciso, se redelimitarán las áreas de reparto a este fin.

**Artículo 194.** *La documentación adicional para los Planes Parciales y de Reforma Interior modificativos (en referencia al artículo 72.2 de la Ley Urbanística Valenciana).*

Cuando los Planes Parciales o de Reforma Interior impliquen modificación de la ordenación estructural prevista en los correspondientes Planes Generales deberán contener, además de la propia de los planes de desarrollo del planeamiento general, la siguiente documentación adicional:

1.- En la Memoria Justificativa:

a) La 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) La justificación de que la mejora pretendida respeta y mejora las Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio o, en caso necesario, anexo con la nueva redacción necesaria de las Directrices para lograr la debida coherencia de determinaciones, en los términos previstos en este Reglamento.

2.- En los Planos de ordenación:

a) Los 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 y la coherencia de la delimitación del rector propuesto, incorporando la red primaria del ámbito y su entorno.

b) El plano de ordenación de la red primaria o estructural de dotaciones, 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, si la propuesta implica variaciones en dicha red. Se deberán incluir sus ensanches potenciales, tanto de suelo urbano como urbanizable.

c) En el caso de operaciones puntuales de mejoras que afecten a entornos urbanos reducidos, deberá incorporar para la manzana afectada y su entorno visual inmediato, las perspectivas y los planes de Ordenación exigibles en un Estudio de Detalle, con su mismo grado de definición.

3.- El documento de refundición se redactará tras la aprobación definitiva, y deberá ajustarse a las siguientes reglas:

a) Junto con la documentación escrita del Plan General de carácter normativo, se refundirán aquellas determinaciones del Plan Modificativo que afecten a Normas Urbanísticas, Directrices o Fichas de Planeamiento.

b) En la documentación gráfica del Plan General se incorporará únicamente el límite del nuevo sector, con indicación de la figura de planeamiento aprobado, su fecha de aprobación, y la de publicación de ésta en el Diario Oficial de *La Generalitat Valenciana*.

c) Para ofrecer una visión integrada de la ordenación urbanística, periódicamente los Ayuntamientos podrán incorporar a la base gráfica del Plan General, tanto en la ordenación estructural como pormenorizada, las nuevas ordenaciones resultantes de los planes modificativos, así como los de los planes de desarrollo y Estudios de Detalle.

## **Sección 6ª.- Los Planes Parciales y de Reforma Interior modificativos de la clasificación del suelo, y el Documento de Justificación de Integración Territorial**

**Artículo 195.** *Los planes parciales modificativos de la clasificación del suelo (en referencia al artículo 73 de la Ley Urbanística Valenciana).*

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

a) Cumplirán las Directrices de ordenación del Plan General cuando éstas contuviesen criterios definidos para regular el alcance, condiciones y supuestos en los que es posible llevar a cabo una reclasificación de suelo no urbanizable en urbanizable.

b) Sólo podrán llevarse a cabo reclasificaciones de suelo no urbanizable en la categoría de suelo No Urbanizable Común, de acuerdo con el artículo 5 de la Ley sobre Suelo no Urbanizable.

c) Deberá ser objeto de evaluación de impacto ambiental, de acuerdo con su legislación específica, en trámite paralelo al del Plan Parcial. El Estudio de Impacto Ambiental s tramitará conjuntamente con el Plan Parcial.

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

e) El Plan Parcial se tramitará y aprobará junto al correspondiente Programa de Actuación Integrada. Todo el terreno reclasificado y ordenado por el Plan Parcial modificativo deberá ser programado al aprobarse éste. Su falta de ejecución comportará, en su caso, la desclasificación del suelo afectado.

f) La actuación podrá quedar sujeta al devengo de canon si lo tuviera preestablecido el municipio con ese fin, en la cuantía proporcional y estrictamente necesaria para el suplemento de las dotaciones públicas de red primaria que no sean materialmente ejecutadas con cargo a la actuación. Cuando un municipio no tuviese previsto este canon o no fuese de aplicación al supuesto de una concreta reclasificación, la adquisición de suelo y las obras e instalaciones correspondientes a redes primarias no gestionables de modo directo por la Unidad de Ejecución, por ser completamente ajenas territorialmente a ella o por otras causas, serán objeto de evaluación económica en el Programa y formarán parte de las cargas de éste repercutibles a los propietarios.

g) Con cargo a la actuación integrada, además de las cesiones legalmente exigibles, procederá la cesión de suelo no urbanizable protegido en la cuantía establecida en el artículo 13.6 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, a favor de la Administración Pública que corresponda.

h) Aportarán Cédula Territorial de Urbanización o justificante de haberla solicitado. Será necesario haber realizado la solicitud tras el inicio del trámite de exposición pública del Plan Parcial modificativo.

**Artículo 196.** *Los planes parciales modificativos de la clasificación del suelo colindantes con áreas de reserva para la implantación de infraestructuras o dotaciones (en referencia al artículo 73 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- Cuando la reclasificación propuesta sea colindante a una reserva de suelo para la implantación de infraestructuras o dotaciones, aprobada por *La Generalitat* a través de un Plan Especial u otros instrumentos deberá incorporarse la totalidad de la superficie colindante con el sector o sectores propuestos, integrándola como red primaria en suelo urbanizable dentro del área de reparto configurada por el suelo sujeto a reclasificación.

2.- En ese caso debe analizarse la integración del área de reserva en la ordenación urbanística mediante un Estudio de Compatibilidad, precisándose el área afectada por la reserva dotacional.

3.- De forma motivada y mediante una decisión que revista la misma forma y rango que la que dispuso la reserva, podrá reducirse la superficie inicialmente reservada, estableciéndose las medidas para garantizar, en su caso, la continuidad de la trama urbanística afectada, pero siempre garantizando la obtención del suelo mediante su integración en el área de reparto.

4.- El suelo de reserva deberá cederse a *La Generalitat* en el proceso de gestión urbanística.

**Artículo 197.** *El Documento de Justificación de la Integración Territorial (en referencia al artículo 74 de la Ley Urbanística Valenciana).*

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

2.- El documento que justifica la integración territorial tiene por función actualizar la ordenación estructural del Plan General en todos los aspectos directa o indirectamente relacionados con la nueva urbanización, a fin de integrarla en la estructura general del territorio. En el caso de que se hubiese expedido Cédula Territorial de Urbanización se ajustará a su contenido. En caso contrario, el Documento de Justificación de Integración Territorial constituirá la base para la expedición de la citada Cédula, de acuerdo con lo establecido en este Reglamento.

3.- El Documento de Justificación de Integración Territorial establecerá las determinaciones necesarias para dotar de coherencia la incorporación de la ordenación del nuevo suelo objeto de reclasificación en la ordenación estructural que define el modelo territorial previsto por el Plan General. Es el documento que permite valorar los contenidos estratégicos de la actuación propuesta, no sólo en relación con el término municipal en que se actúa, sino también en el contexto supramunicipal afectado, en su caso.

**Artículo 198.** *Las determinaciones del Documento de Justificación de Integración Territorial (en referencia al artículo 74 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- El contenido del Documento de Justificación de Integración Territorial propone la ordenación estructural resultante de la actuación pretendida. La aprobación de un Plan Parcial modificativo de la clasificación de suelo comporta la simultánea y automática aprobación del Documento de Justificación de Integración Territorial que lo acompañe, representando la aprobación de la ordenación estructural modificada incluida en ese Documento, aún cuando abarque elementos de la red primaria externos al sector objeto de reclasificación. El acuerdo aprobatorio de un Plan Parcial modificativo de la clasificación de suelo hará expresa mención a la aprobación del correspondiente Documento de Justificación de Integración Territorial, con los mismos efectos de una modificación de Plan General.

2.- Las determinaciones de un Documento de Justificación de Integración Territorial incluirán:

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



nuevas directrices requeridas para la actuación y texto refundido con las vigentes del Plan General.

b) La clasificación de los nuevos suelos urbanizables e identificación de los no urbanizables de especial protección que deban ser objeto de cesión para dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 13.6 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, cuando ello fuese necesario en virtud de lo previsto en este Reglamento.

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

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

e) Las medidas correctoras del impacto medioambiental de la nueva urbanización con referencia específica a la evacuación, depuración y tratamiento de vertidos y residuos y, en su caso, a perímetros de afección de elementos naturales de interés, medidas de reforestación, descontaminación y regeneración de elementos naturales, protección de masas de agua, y acciones para la potabilización o reutilización de recursos hidráulicos. El conjunto de estas medidas se expondrán de modo sintético en la documentación del Documento de Justificación de Integración Territorial, debiendo ser desarrolladas en detalle en el Estudio de Impacto Ambiental que, junto con el Plan Parcial modificativo, debe tramitarse preceptivamente.

f) El diseño de las áreas de amortiguación en el entorno de la nueva urbanización expuestas de modo sintético, desarrollándose en detalle en el Estudio de Impacto Ambiental preceptivo. Estas medidas servirán de base y se integrarán en el correspondiente Estudio de Paisaje de los regulados en la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje que, preceptivamente, debe acompañar estas actuaciones.

g) Las normas complementarias para la regulación de la edificación aislada y la prevención de parcelaciones en el ámbito de influencia de la nueva urbanización, cuando ello fuese necesario por las características de la nueva clasificación propuesta.

**Artículo 199.** *La documentación de los Documentos de Justificación de Integración Territorial (en referencia al artículo 74 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- El Documento de Justificación de Integración Territorial incluirá la siguiente documentación de carácter informativo:

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

b) Los planos informativos de conjunto, a escala de ordenación pormenorizada, que yuxtapongan la urbanización propuesta con la estructura urbana de los sectores colindantes de suelo urbanizable previamente clasificado, si los hubiera.

c) Los planos informativos del terreno afectado por el nuevo sector y de su entorno de influencia, con su base catastral e identificación de afecciones de toda índole.

d) Los planos, a escala de Plan General, descriptivos de la incardinación del sector en el conjunto del término municipal y de la ordenación previamente vigente, con el grado de detalle exigible a un Documento de Concierto Previo de Plan General, que abarque la totalidad del término municipal u otra superficie igual o mayor a la de éste cuando sea preferible el análisis comprensivo de territorio entre varios términos. En ella se identificarán los elementos de la red primaria de nueva previsión junto a los existentes o previstos, señalando los que han de ser obtenidos y, en su caso, ejecutados con cargo a la actuación por ser necesarios para su integración territorial. Asimismo se delimitará el suelo no urbanizable que ha de ser preservado de la urbanización y, en su caso, cedido, para hacer sostenible el desarrollo urbano propuesto.

e) El estudio del impacto medioambiental de la nueva urbanización respecto a los suelos protegidos, a la aptitud del terreno y sus riesgos naturales, el patrimonio histórico cultural, las vías pecuarias y otros bienes demaniales, el consumo de recursos, emisión de contaminantes y protección de acuíferos, así como los demás documentos reglamentariamente exigibles para someter el Proyecto a evaluación de su impacto medio ambiental. Estos contenidos se integrarán en el Estudio de Impacto Ambiental.

2.- El Documento de Justificación de Integración Territorial incluirá la siguiente documentación de carácter normativo y vinculante:

a) El complemento de las directrices de evolución urbana y ocupación del territorio o, en su caso, nueva propuesta de las mismas y texto refundido.

b) Los planos de ordenación estructural, no sólo referidos al sector sino a un ámbito territorial que incluya, cuanto menos, el espacio de relación entre aquél y los principales núcleos urbanos del propio término municipal, y, si procede por proximidad, de los términos colindantes, los suelos no urbanizables a los que se dispense nuevo tratamiento protector y los elementos de la red primaria sobre los que incida o pueda tener repercusiones el desarrollo urbanístico propuesto.

c) Las medidas correctoras del impacto medioambiental, que formarán parte del Estudio de Impacto Ambiental.

3.- En todo caso, el Estudio de Impacto Ambiental y sus medidas correctoras se formalizarán separadamente de los demás, como documento independiente.

## **Sección 7ª.- Los Planes Especiales**

**Artículo 200.** *La función de los Planes Especiales (en referencia a los artículos 38.d) y 75 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- Podrán formularse Planes Especiales como complemento, desarrollo, mejora o incluso modificación del planeamiento general y parcial, que pueden cumplir alguno o algunos de los siguientes cometidos:

a) La reserva de suelo cuando tengan por objeto crear o ampliar reservas de suelo para dotaciones, actuaciones de interés público o patrimonios públicos de suelo.

b) La protección, integración y funcionalidad de las dotaciones e infraestructuras: cuando tengan por objeto definir y proteger las infraestructuras o vías de comunicación o concretar su funcionamiento.

c) La conservación y preservación: cuando tengan por objeto definir y proteger el paisaje y el medio natural o adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles de interés cultural o arquitectónico.

d) La definición de las condiciones de urbanización y edificación de ámbitos concretos, con carácter de sector, sujetos a actuaciones urbanísticas singulares.

e) La vinculación a regímenes de protección pública: cuando tengan por objeto 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.

2.- Asimismo podrán tener por objeto complementar las medidas adoptadas mediante Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos.

3.- A efecto del ejercicio de la potestad expropiatoria, la aprobación de un Plan Especial de reserva o de urbanización y edificación de ámbitos sujetos a actuaciones urbanísticas singulares comporta la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos.

4.- Cuando el uso a implantar fuese una infraestructura o una dotación pública, la aprobación de un Plan Especial de reserva de suelo comporta la automática adscripción del suelo a la categoría de red primaria.

**Artículo 201.** *Las determinaciones de los Planes Especiales de reserva de suelo (en referencia a los artículos 38.d) y 75 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- Los Planes Especiales de reserva de suelo contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo de sus fines y, al menos:

a) El objeto, características y modo de gestión previsto del suelo reservado.

b) La identificación precisa y debidamente motivada del ámbito de la reserva. Esa identificación deberá hacerse siempre sobre base topográfica y, cuando existiese, sobre base catastral.

c) Las fases o etapas de su ejecución, para lo que será indispensable aportar certificación acreditativa de la existencia de previa consignación presupuestaria adecuada y suficiente para proceder al pago del justiprecio.

2.- Los Planes Parciales modificativos de clasificación de suelo y los Planes Generales que clasifiquen suelo urbanizable colindante a estas reservas deberán incluir el tramo o sector correspondiente o colindante al suelo urbanizable reclasificado, a efectos de su obtención, en los términos previstos en este Reglamento.

**Artículo 202.** *Las determinaciones de los Planes Especiales de protección, integración y funcionalidad de las infraestructuras (en referencia a los artículos 38.d) y 75 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- Los Planes Especiales de protección, integración y funcionalidad de las infraestructuras podrán:

- a) Controlar el impacto territorial que produzcan.
- b) Defender su funcionalidad, regulando usos en sus inmediaciones.
- c) Regular los retranqueos y accesos de predios colindantes.
- d) Regular las conexiones o enlaces entre vías públicas, incluyendo el establecimiento de diseños vinculantes.
- e) Promover la implantación selectiva, adyacente a elementos de la Red Primaria, de instalaciones y desarrollos urbanísticos complementarios y adecuados que contribuyan a mejorar la prestación del servicio público.
- f) Modernizar medios e infraestructuras de saneamiento o abastecimiento, estableciendo reservas de suelo para redes o instalaciones.
- g) Proteger y regularizar caminos, sendas, veredas, azagadores u otros elementos precisos para la accesibilidad de los conjuntos naturales o urbanos.

2.- En especial se incluyen entre estas determinaciones el régimen de implantación de áreas de servicio de las carreteras, que permita autorizar éstas directamente a través de un Plan Especial, incluso en suelo no urbanizable, para lo cual deberá contener éste las condiciones de urbanización, edificación y régimen de gestión de suelo. También podrá ser objeto de Plan Especial la previsión de estacionamiento y lugares de aprovisionamiento y descanso y la mejora de la estética de las vías y zonas inmediatas.

**Artículo 203.** *Las funciones de los Planes Especiales de conservación y preservación(en referencia a los artículos 38.d) y 75 de la Ley Urbanística Valenciana).*

Los Planes Especiales de conservación y preservación podrán tener alguna o algunas de las siguientes funciones:

- a) Identificar los elementos de interés arquitectónicos, histórico, paisajístico, artístico, botánico o natural.
- b) Adoptar medidas para su conservación, estética y funcionalidad.
- c) Regular la composición y detalle de construcciones o jardines.
- d) Establecer medidas o normas de uso que fomenten la mejor conservación de los elementos protegidos, así como su rehabilitación o mejora. Podrá regular la utilización ordenada de los recursos naturales que garanticen su desarrollo sostenible y mantengan los procesos ecológicos esenciales.
- e) Ordenar y preservar la estructura histórica de la parcelación.
- f) Disponer lo necesario respecto al tratamiento conservación y plantación de especies vegetales.

**Artículo 204.** *Las funciones de los Planes Especiales de urbanización y edificación de ámbitos sujetos a actuaciones urbanísticas singulares (en referencia a los artículos 38.d) y 75 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- Los Planes Especiales de urbanización y edificación de ámbitos sujetos a actuaciones urbanísticas singulares pueden tener alguna o algunas de las siguientes funciones:

a) Implantar en el territorio grandes equipamientos públicos que requieran un nivel de ordenación urbanística equivalente a la ordenación pormenorizada de un Plan Parcial.

b) Implantar en el territorio complejos deportivos, recreativos, de ocio, culturales o científicos, con participación del sector privado, cuya gestión requiera disponer de la totalidad de la propiedad de un ámbito concreto y resulte, por ello, inaplicable la reparcelación.

2.- Los Planes Especiales de este tipo pueden desarrollarse exclusivamente en suelos clasificados como no urbanizable común. Acompañarán al Plan Especial los documentos complementarios requeridos en el presente Reglamento para los Planes Parciales modificativos de la clasificación de suelo.

**Artículo 205.** *Las funciones de los Planes Especiales de vinculación a regímenes de protección pública (en referencia a los artículos 38.d) y 75 de la Ley Urbanística Valenciana).*

Los Planes Especiales de vinculación a regímenes de protección pública podrán cumplir alguna de las siguientes funciones:

a) Identificar las áreas y parcelas vinculadas a dicho régimen, con estimación del número de viviendas o porcentaje de las previstas.

b) Precisar el régimen o regímenes de protección a que quedan sujetas.

c) Definir las medidas para su conservación, estética y funcionalidad en caso de rehabilitaciones.

d) Regular la composición y detalles constructivos y de jardinería en caso de operaciones de rehabilitación integral de un barrio o conjunto.

**Artículo 206.** *La documentación de los Planes Especiales (en referencia al artículo 76 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- El contenido de la documentación de los Planes Especiales tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines debiendo redactarse con igual o mayor detalle que el planeamiento que complementen o modifiquen.

2.- Se incluirá la siguiente documentación que carece de eficacia normativa:

a) El documento de información, que deberá recoger los aspectos del instrumento de planeamiento que puedan resultar afectados por el Plan Especial, tanto a nivel gráfico como escrito.

b) Las Memorias Descriptiva y Justificativa, y los estudios complementarios que fueran convenientes u oportunos.

3.- También se incluirá la siguiente documentación que tendrá eficacia normativa:

a) Los planos de ordenación a escala adecuada.

b) Las normas de protección.

c) Las normas mínimas a las que hayan de ajustarse los proyectos técnicos cuando se trate de desarrollar obras de infraestructura.

d) La reglamentación de la edificación: cuando en su desarrollo haya de construirse edificios destinados a equipamiento público o construcciones vinculadas a la infraestructura pública o al medio rural.

e) El Catálogo, cuando sea preciso.

## **Sección 8ª.- Los Catálogos**

**Artículo 207.** *La protección integral de los bienes catalogados (en referencia al artículo 77 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- El nivel de protección integral incluirá las construcciones, recintos o elementos que deban ser conservados íntegramente por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas, botánicas o ambientales originarias.

2.- Sólo se admitirán obras de restauración y conservación que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales así como la mejora del estado general o instalaciones del inmueble o elemento protegido. No obstante, puede autorizarse:

a) La demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original.

b) La reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto, utilizando siempre técnicas y soluciones constructivas propias de la época de su construcción y recuperando el diseño original, utilizando soluciones de acabados que permitan distinguir las partes reconstruidas de las originales

c) Las obras excepcionales de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio, siempre que ello no desmerezca los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos a conservar.

3.- Si el Catálogo prohibiera la demolición de elementos concretos su enumeración se entenderá vinculante aunque no exhaustiva.

**Artículo 208.** *La protección parcial de los bienes catalogados (en referencia al artículo 77 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- El nivel de protección parcial incluirá las construcciones, elementos o recintos que por su valor histórico o artístico deben ser conservados, al menos en parte, preservando los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco, especialmente la fachada y elementos visibles desde espacios públicos, en el caso de inmuebles.

2.- En caso de protección parcial pueden autorizarse:

a) Las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial tales como los espacios libres, alturas y forjados, jerarquización de volúmenes interiores, escaleras principales, el zaguán si lo hubiera, la fachada y demás elementos propios.

b) La demolición de algunos de los elementos señalados en el apartado anterior cuando no gocen de protección específica por el catálogo y, además, sean de escaso valor definitorio del conjunto o cuando su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del inmueble. En ningún caso podrán ser objeto de demolición la fachada o fachadas principales o características ni los espacios

principales de acceso o distribución interior. Cuando su estado de conservación exija intervenciones de demolición parcial, siempre se reconstruirá el elemento demolido con idénticas técnicas constructivas y reutilizando los elementos de sillería, cerrajería, materiales cerámicos, carpintería u otros que puedan conservarse y reutilizarse.

**Artículo 209.** *La protección del entorno de los bienes catalogados (en referencia al artículo 77 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- El nivel de protección del entorno integra las construcciones y recintos que, aun sin presentar en sí mismas y consideradas individualmente, un especial valor, contribuyen a definir un entorno valioso para el paisaje urbano por su belleza, tipismo o carácter tradicional. También se catalogan en este grado los edificios integrados en unidades urbanas que configuren espacios urbanos como calles, plazas o bordes, que deben ser preservados por el valor histórico o ambiental de su imagen o ambiente urbano.

2.- No obstante se puede autorizar:

a) La demolición de sus partes no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente respetando el entorno y los caracteres originarios de la edificación.

b) La demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública con licencia de intervención para proyecto de fiel reconstrucción, con idénticas técnicas constructivas y reutilizando los elementos de sillería, cerrajería, materiales cerámicos, carpintería u otros que puedan conservarse y reutilizarse, de modo que la actuación contribuya a preservar los rasgos definitorios del ambiente protegido.

**Artículo 210.** *Las normas generales de protección comunes para cualquier bien o espacio catalogado (en referencia al artículo 77 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- Para todos los bienes o espacios catalogados, en especial los inmuebles, a fin de preservar la imagen del inmueble y mantener su coherencia en el paisaje urbano, se restringirá la posibilidad de instalar rótulos de carácter comercial o similar, y se limitarán las obras de reforma parcial de plantas bajas, en los términos que disponga el Plan o Catálogo.

2.- Salvo disposición en contrario del planeamiento se entenderá afecta a la protección toda la parcela en que se ubique el bien catalogado.

3.- Cuando implique restricciones mayores que las establecidas en el presente Reglamento deberá tenerse en cuenta la legislación sectorial en materia de patrimonio histórico o cultural.

**Artículo 211.** *La ordenación estructural y pormenorizada contenida en los Catálogos (en referencia al artículo 77 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- Del contenido de los Catálogos, formarán parte de la ordenación estructural:

a) La delimitación, como zona diferenciada, de 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. Esta determinación puede estar contenida en la ordenación estructural propia del Plan General.

b) La catalogación de los bienes declarados de interés cultural por el órgano competente de *La Generalitat*.

c) Aquellos otros que por sus características el Plan considere merecedores de su integración en la ordenación estructural por su especial relevancia.

2.- El resto del Catálogo formará parte de la ordenación pormenorizada.

**Artículo 212.** *La documentación de los Catálogos (en referencia al artículo 78 de la Ley Urbanística Valenciana).*

El Catálogo constará y distinguirá los siguientes documentos:

1.- Parte sin eficacia normativa:

a) La Memoria Descriptiva del proceso de obtención de información para elaborarlo, y la Memoria Justificativa de los criterios de catalogación seguidos.

b) Los Estudios Complementarios.

c) Los Planos de información.

2.- Parte con eficacia normativa:

a) La ficha de cada elemento catalogado con indicación de su nivel de protección, datos identificativos del inmueble, descripción de sus características constructivas, estado de conservación y prescripciones para mejorarlo, uso actual y propuesto especificando su destino público o privado.

b) Plano o planos de situación del inmueble catalogado, elemento o espacio protegido y fotografías de él.

c) Normativa de aplicación, diferenciada para cada grado de protección, con expresión, escrita y gráfica, del resultado pretendido, ajustada a los niveles de protección previstos en este Reglamento.

### **Sección 9ª.- Los Estudios de Detalle**

**Artículo 213.** *La función de los Estudios de Detalle (en referencia al artículo 79 de la Ley Urbanística Valenciana).*

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.- No se permite aprobar Estudios de Detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos en que el Plan General, Plan Parcial o de Reforma Interior los haya previsto y regulado de modo expreso y pormenorizado.

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

a) El señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieren señaladas en el Plan General o en el Parcial. A este fin, podrá adaptar las alineaciones previstas en el Plan General, Parcial o de Reforma Interior a la realidad topográfica o de los edificios existentes. Esta adaptación no se considerará modificación de ordenación pormenorizada cuando el reajuste de alineaciones no supere el 5 por ciento del ancho del vial afectado ni origine un incremento de



edificabilidad superior al 2 por ciento de la prevista en el Plan. En todo caso, una adaptación de alineaciones requiere su justificación en circunstancias objetivas que la haga necesaria para una mejor configuración de los viales y espacios públicos, evitando retranqueos o trazados forzados o antiestéticos.

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente. Los Estudios de Detalle podrán remodelar los volúmenes previstos en la ordenación pormenorizada dentro de los límites previstos en el plan . Cuando un Estudio de Detalle regule y ordene una manzana completa destinada en su integridad a uso o usos terciarios, podrá establecer alturas libres interiores adecuadas a los usos terciarios propuestos, distribuyendo libremente las alturas libres interiores del semisótano, planta baja, entreplantas y plantas altas, sin que se pueda superar, en ningún caso, la altura máxima de cornisa total prevista por el plan ni se incremente el techo edificable máximo autorizable anterior al Estudio de Detalle.

4.- Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo, aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas específicas que para su redacción ha de prever el Plan en base al cual se redacta y permite el Estudio de Detalle.

5.- Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales tanto públicos como privados que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por dicho Plan.

6.- Los estudios de Detalle no pueden trasvasar edificabilidades entre manzanas, pero sí entre parcelas diferentes dentro de una misma manzana, con acuerdo de sus propietarios y según los límites que, a este fin, establezca el Plan General o Parcial. En ausencia de regulación específica, este límite no podrá superar el 25 por ciento de incremento de la edificabilidad neta de la parcela que recibe el trasvase, debiéndose cumplir la totalidad de normas que afecten a ocupación de parcela, retiros a lindes y demás normativa aplicable.

**Artículo 214. *Las condiciones para la formulación de Estudios de Detalle (en referencia al artículo 79 de la Ley Urbanística Valenciana).***

1.- La ordenación estructural o la pormenorizada pueden delimitar áreas que hayan o puedan ser objeto de ordenación pormenorizada mediante un Estudio de Detalle.

2.- Con la debida justificación, de forma expresa y para supuestos concretos, podrá habilitarse la aprobación de un Estudio de Detalle que establezca la ordenación pormenorizada con algún propósito específico, siempre ajustado al objeto que le asigna el artículo 79.3 de la Ley Urbanística Valenciana. Esta habilitación expresa deberá realizarse para cada zona de ordenación pormenorizada por el Plan General. El Plan General también puede regular el uso del Estudio de Detalle de modo conjunto para un concreto grupo de zonas de ordenación específico que haya sido expresamente identificado en el Plan.

3.- El ámbito mínimo del Estudio de Detalle será la manzana o unidad urbana equivalente, en el sentido atribuido a esas expresiones por este Reglamento.

4.- La ordenación estructural o la pormenorizada que dan cobertura al Estudio de Detalle deben fijar la Zona de Ordenación y la edificabilidad máxima del ámbito afectado por el Estudio de Detalle, estableciendo en su caso, mínimos de edificabilidad por manzana para asegurar un tratamiento coherente respecto de la ordenación prevista, así como el régimen máximo de alturas.

5.- El Estudio de Detalle no puede habilitar la transferencia de edificabilidades entre manzanas.

6.- La ordenación estructural o la pormenorizada que dan cobertura al Estudio de Detalle pueden establecer otras prescripciones de obligado cumplimiento en la redacción de ese instrumento de planeamiento, incluso referidas a la composición de volúmenes y forma de la edificación. Será preceptivo establecer estas normas para los Estudios de Detalle que incidan en áreas consolidadas.

**Artículo 215.** *La documentación de los Estudios de Detalle (en referencia al artículo 80 de la Ley Urbanística Valenciana).*

Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

1.- Los siguientes planos de información:

a) El plano de la ordenación pormenorizada del ámbito afectado según el planeamiento vigente.

b) El plano de la perspectiva de la manzana y su entorno visual.

2.- La Memoria Justificativa que incluirá:

a) La justificación de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del Plan que los regule y autorice.

b) Si modifica la disposición de volúmenes se efectuará un estudio comparativo de la edificabilidad propia de las determinaciones previstas en el Plan, y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle. A estos efectos, podrán computarse como edificabilidad previa la autorizada por el plan para voladizos, entreplantas u ocupación bajo cubierta, pero no podrá incrementarse con estos elementos adicionales los volúmenes y superficies edificadas resultantes del Estudio de Detalle.

3.- Los siguientes documentos gráficos:

a) Los planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con definición geométrica precisa del volumen resultante y de las superficies edificadas.

b) El análisis gráfico de los volúmenes ordenados comprensivo de su ámbito mínimo y su entorno.

## **Capítulo V**

### **Los estándares urbanísticos**

#### **Sección 1ª.-**

#### **Las disposiciones generales en materia de estándares urbanísticos.**

**Artículo 216.** *El concepto de estándar urbanístico (en referencia a los artículos 40, 52, 59.2, 63, 67 y 70 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- Los estándares urbanísticos son determinaciones normativas que se establecen con la finalidad de garantizar unos mínimos de calidad urbana de las actuaciones urbanísticas.

2.- La regulación de estándares urbanísticos tiene carácter de mínimos en cuanto a las superficies de dotaciones públicas y de máximos en cuanto a la edificabilidad lucrativa privada, de modo que los Planes podrán establecer mayores exigencias o restricciones. La administración podrá exigir el cumplimiento de unos estándares superiores siempre que, en cada caso, se justifiquen las razones de interés público que demandan esa mayor exigencia respecto a la regulación reglamentaria.

**Artículo 217.** *El objeto de regulación mediante los estándares urbanísticos (en referencia a los artículos 40, 52 y 63 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- La regulación de los estándares urbanísticos incide sobre la edificabilidad y sobre las dotaciones públicas. No se establecen estándares respecto a las dotaciones de titularidad privada. Tampoco se establecen limitaciones generales en cuanto a la edificabilidad de las parcelas dotacionales públicas, si bien los Planes deberán regular las condiciones de edificación de dichas parcelas.

2.- La regulación de estándares en materia de edificabilidad adopta como principio general la limitación, con carácter de máximo, de la edificabilidad global de un determinado ámbito de actuación. El objetivo de esta limitación es que las intensidades de edificación resultantes de la ordenación urbanística no superen unos umbrales máximos a partir de los cuales se reduce sensiblemente la calidad urbana de los espacios públicos y privados.

3.- En materia de dotaciones públicas, la regulación de estándares adopta como principios generales el establecimiento de estándares de calidad urbana y la determinación de las superficies mínimas de los terrenos destinados a dotaciones públicas.

**Artículo 218.** *Los principios generales de los estándares y del diseño urbano de los espacios públicos (en referencia a los artículos 40, 52 y 63 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- El principio general de la regulación de los estándares urbanísticos se basa en la proporcionalidad entre las dotaciones públicas y la edificabilidad. A estos efectos, los Planes calcularán, para cada uno de los sectores con ordenación pormenorizada, el estándar dotacional global, obtenido de la relación entre la superficie de las dotaciones públicas y la edificabilidad total, y expresado en metros cuadrados de suelo dotacional por cada metro cuadrado de edificabilidad. No obstante, este indicador global cuantitativo no podrá tomarse como única referencia para valorar la calidad de las ordenaciones urbanísticas, debiendo considerarse complementariamente:

- a) Diseño y ubicación de las dotaciones públicas
- b) Calidad de la ordenación de espacios públicos resultantes
- c) Condiciones funcionales de accesibilidad y uso de las dotaciones públicas.

2.- Los espacios públicos que configuran la imagen urbana, constituidos por las avenidas, calles, plazas, espacios peatonales y zonas verdes de cualquier nivel, deben ser el resultado de un proyecto unitario que obedezca a criterios de coherencia urbanística, en el que se integrarán los hitos urbanos, como dotaciones públicas o elementos singulares, que contribuyen a articular los espacios públicos urbanos. En ningún caso, estos espacios públicos podrán ser el espacio residual sobrante del diseño y configuración de la edificación privada, sino que esta última estará subordinada al diseño y forma urbana, definida como un proyecto previo y unitario, de los espacios públicos urbanos.

3.- En el cálculo del estándar dotacional global definido en el apartado 1 de este artículo, no se considerará la edificabilidad situada bajo rasante, y tampoco se incluirá la edificabilidad de las parcelas dotacionales públicas o privadas.

**Artículo 219.** *Los tipos de estándares urbanísticos (en referencia a los artículos 40, 52 y 63 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- Los estándares urbanísticos se clasifican en dos categorías generales: los estándares de edificabilidad y los estándares de dotaciones.

2.- Los estándares de edificabilidad tienen como finalidad la limitación de la edificabilidad máxima privada no dotacional que se puede construir en un ámbito de actuación determinado. En desarrollo de este Reglamento, los Planes pueden regular otros estándares relativos, en general, al aprovechamiento urbanístico, cuya finalidad sea mantener la intensidad edificatoria de la ordenación urbanística por debajo de los umbrales máximos que se consideren deseables en cada caso.

3.- Como edificabilidad dotacional privada se entenderá exclusivamente la destinada a los usos dotacionales específicamente previstos en este Reglamento.

4.- Los estándares de dotaciones tienen como finalidad garantizar la calidad, capacidad, funcionalidad y suficiencia de las dotaciones públicas. Se clasifican en estándares cualitativos y estándares cuantitativos. Los estándares cualitativos, a su vez, se dividen en estándares funcionales y estándares dimensionales.

## **Sección 2ª.- Los estándares de edificabilidad**

**Artículo 220.** *La edificabilidad bruta y edificabilidad neta (en referencia a los artículos 40, 52 y 63 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- Se establecen dos modos de medir la edificabilidad de una actuación urbanística: edificabilidad sobre superficie bruta y edificabilidad sobre superficie neta. En el primer caso, la referencia de los cálculos es la superficie total del ámbito de actuación considerado, que se denomina superficie bruta; y, en el segundo caso, los cálculos se refieren a las parcelas netas de titularidad privada que resultan de la ordenación pormenorizada.

2.- Los Planes deberán justificar expresamente que la edificabilidad total privada no dotacional que se obtiene en términos de suelo neto (resultado de sumar las edificabilidades correspondientes a cada una de las manzanas o parcelas privadas netas resultantes de la ordenación pormenorizada) no rebasa los límites, máximos o

mínimos, de edificabilidad privada total que se obtienen en términos de suelo bruto (aplicación de los índices de edificabilidad bruta a la superficie bruta de la actuación).

**Artículo 221.** *Los parámetros de edificabilidad bruta (en referencia a los artículos 40, 52 y 63 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- La edificabilidad global (EG) de un ámbito de actuación es la suma de todas las edificabilidades, destinadas a cualquier uso lucrativo, que pueden materializarse en dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo ( $m^2t$ ) o en Unidades de Aprovechamiento (UA) cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes de ponderación.

2.- El índice de edificabilidad global (IEG) es el coeficiente que indica la relación entre la edificabilidad global de un ámbito de actuación y la superficie bruta de dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo ( $m^2t/m^2s$ ) o en Unidades de Aprovechamiento por cada metro cuadrado de suelo ( $UA/m^2s$ ) cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes de ponderación.

3.- La edificabilidad residencial (ER) de un ámbito de actuación es la suma de todas las edificabilidades destinadas al uso residencial que pueden materializarse en dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo ( $m^2t$ ) o en Unidades de Aprovechamiento (UA) cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes de ponderación.

4.- El índice de edificabilidad residencial (IER) es el coeficiente que indica la relación entre la edificabilidad residencial de un ámbito de actuación y la superficie bruta de dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo ( $m^2t/m^2s$ ) o en Unidades de Aprovechamiento por cada metro cuadrado de suelo ( $UA/m^2s$ ) cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes de ponderación.

5.- La edificabilidad terciaria (ET) de un ámbito de actuación es la suma de todas las edificabilidades destinadas al uso terciario que pueden materializarse en dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo ( $m^2t$ ) o en Unidades de Aprovechamiento (UA) cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes de ponderación.

6.- El índice de edificabilidad terciaria (IET) es el coeficiente que indica la relación entre la edificabilidad terciaria de un ámbito de actuación y la superficie bruta de dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo ( $m^2t/m^2s$ ) o en Unidades de Aprovechamiento por cada metro cuadrado de suelo ( $UA/m^2s$ ) cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes de ponderación.

7.- La edificabilidad industrial (EI) de un ámbito de actuación es la suma de todas las edificabilidades destinadas al uso industrial que pueden materializarse en dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo ( $m^2t$ ) o en Unidades de Aprovechamiento (UA) cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes de ponderación.

8.- El índice de edificabilidad industrial (IEI) es el coeficiente que indica la relación entre la edificabilidad industrial de un ámbito de actuación y la superficie bruta de dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo ( $m^2t/m^2s$ ) o en Unidades de Aprovechamiento por cada metro

cuadrado de suelo (UA/m<sup>2</sup>s) cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes de ponderación.

**Artículo 222.** *Los parámetros de edificabilidad neta (en referencia a los artículos 40, 52 y 63 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- La edificabilidad neta (EN) de una parcela es la suma de la edificabilidad total, destinada a cualquier uso lucrativo, que se puede materializar en dicha parcela. Se expresa en metros cuadrados de techo (m<sup>2</sup>t).

2.- El índice de edificabilidad neta (IEN) de una parcela es el coeficiente que indica la relación entre la edificabilidad neta y la superficie de parcela neta, entendiendo como tal la parcela privada que queda tras las correspondientes cesiones de dotaciones públicas. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro de suelo (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s).

3.- En función del sistema de ordenación que se adopte, la edificabilidad neta de las parcelas se puede definir mediante la fijación de alineaciones de edificación y alturas de la misma, a través del índice de edificabilidad neta o por medio de la concreción del volumen de la edificación mediante normativa.

**Artículo 223.** *La superficie computable del sector (en referencia a los artículos 40, 52 y 63 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- Se define la superficie computable del sector (SCS), como el ámbito superficial al que se le aplican los índices de edificabilidad bruta para obtener la edificabilidad bruta del sector. En determinados supuestos, la superficie computable del sector se aplicará también para el cálculo de los estándares dotacionales expresados en porcentajes superficiales.

2.- En principio, la superficie computable del sector coincide con la superficie del sector. Sin embargo, la superficie computable del sector será inferior a la superficie del sector cuando se dé alguna o varias de las siguientes circunstancias: red primaria incluida en el sector que no se ejecuta a cargo de la actuación; actuaciones aisladas que se excluyen de la actuación integrada por aplicación del régimen establecido para las áreas semiconsolidadas; zonas de protección derivadas de la legislación sectorial; o dotaciones públicas existentes (no viarias) que se integren en el nuevo Plan.

3.- El concepto de superficie computable del sector puede aplicarse, por analogía, a otras actuaciones en las que el ámbito de actuación no sea propiamente un sector, denominándose, en esos casos, superficie computable del ámbito de actuación correspondiente.

**Artículo 224.** *El cómputo de la red primaria a efectos de la edificabilidad (en referencia a los artículos 40, 52 y 63 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- Los elementos de red primaria que, estando adscritos a un sector, no están incluidos en la delimitación del sector, por así establecerlo el Plan General o por su situación exterior al mismo, no se incluirán en la superficie computable del sector.

2.- Los elementos de red primaria que estén incluidos en la delimitación del sector se incluirán en la superficie computable del sector siempre que se cedan y se

ejecuten con cargo al sector. En caso contrario, la superficie computable del sector se obtendrá restando de la superficie del sector la superficie de las dotaciones de red primaria que no se cedan o no se ejecuten a costa de la actuación.

3.- En los supuestos en los que una dotación de red primaria esté situada en una posición adyacente a la actuación urbanística, la decisión sobre la inclusión o no de esa dotación en la delimitación del sector dependerá de si la citada dotación está o no vinculada funcionalmente a la actuación y de que sea aconsejable su diseño conjunto con el Plan Parcial o de Reforma Interior correspondiente para lograr una adecuada coherencia urbanística.

**Artículo 225.** *El cómputo de la edificabilidad en las áreas semiconsolidadas (en referencia a los artículos 40, 52 y 63 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- Cuando, en virtud del régimen establecido para las áreas semiconsolidadas, deban excluirse de la actuación integrada determinados ámbitos de actuaciones aisladas, la superficie computable del sector se obtendrá restando de la superficie del sector la superficie de dichas actuaciones aisladas.

2.- En los supuestos indicados en el apartado anterior, la edificabilidad total del sector se obtendrá de aplicar el índice de edificabilidad global a la superficie computable del sector. Los estándares dotacionales se obtendrán a partir de la edificabilidad global indicada anteriormente y de la superficie computable del sector. Estos estándares se podrán incrementar justificadamente para tener en cuenta la demanda de servicios de las áreas sujetas a actuaciones aisladas.

**Artículo 226.** *El cómputo de las zonas de protección de la legislación sectorial (en referencia a los artículos 40, 52 y 63 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- A efectos del cómputo de la edificabilidad, el tratamiento urbanístico de las zonas de protección establecidas en la legislación sectorial, será, salvo que dicha legislación establezca expresamente otra regulación, el que se indica a continuación:

a) Las zonas de dominio público quedarán excluidas de la superficie computable del sector.

b) Las zonas de servidumbre, zonas de protección o similares, quedarán incluidas en la superficie computable del sector siempre que se cedan y se precise ejecutar a cargo del sector su urbanización, en las condiciones que establezca la legislación correspondiente. No obstante, cuando la intensidad de la obra de urbanización a realizar en estos terrenos sea muy inferior al grado de urbanización del resto de la actuación, por llevarse a cabo un ajardinamiento o acondicionamiento sencillo o por otras causas, la superficie incluida en estas zonas computará al 50 por ciento en la determinación de la superficie computable del sector.

c) Las zonas de afección o similares quedarán incluidas, en todos los casos, en la superficie computable del sector. Debe precisarse que se considerarán, a estos efectos, los terrenos situados a partir del límite exterior de la zona de servidumbre o de protección.

d) Los terrenos afectados por la imposibilidad de construir edificaciones, derivada de la fijación de una línea límite de edificación o regulación similar, y que no

pertenezcan a las zonas indicadas en los apartados a) y b) de este artículo, quedarán incluidos, en cualquier caso, en la superficie computable del sector.

2.- La regulación general establecida en el apartado anterior podrá ser modificada por el organismo titular del bien de dominio público afectado, siempre que se justifiquen, en el informe sectorial que necesariamente deberá emitirse en estos casos, las razones de interés público que justifican esa modificación.

**Artículo 227.** *El cómputo de las dotaciones públicas existentes (en referencia a los artículos 40, 52 y 63 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- A efectos del cómputo de estándares se distinguen las dotaciones públicas existentes (no viarias) que se integren en la ordenación establecida por el Plan, del resto de bienes de dominio público, de cualquier naturaleza y origen, que existan en el ámbito de actuación.

2.- Las dotaciones públicas existentes (no viarias) que se integren y mantengan en la ordenación establecida por el Plan formarán parte de la superficie computable del sector, no computando a efectos de dotaciones si prestan servicio a un ámbito territorial distinto del sector. En caso contrario, podrán computar justificadamente de modo total o parcial en función de su capacidad de servicio para el sector que las integra.

**Artículo 228.** *La edificabilidad bruta (en referencia a los artículos 40, 52 y 63 de la Ley Urbanística Valenciana).*

Los distintos parámetros de edificabilidad bruta regulados en este Reglamento utilizarán como superficie de cálculo la superficie computable del sector. Por tanto, la fórmula general de cálculo de las edificabilidades (global o por usos) consistirá en aplicar el índice de edificabilidad correspondiente, a la superficie computable del sector.

**Artículo 229.** *Las limitaciones de edificabilidad (en referencia a los artículos 40, 52 y 63 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- En el suelo urbanizable, el índice de edificabilidad residencial no superará el valor de un metro cuadrado de techo por cada metro cuadrado de suelo ( $1 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ ), referido a la superficie computable del sector.

2.- En el suelo urbano, las limitaciones de edificabilidad dependen del grado de consolidación por la edificación que ya exista en el estado actual, de conformidad con las siguientes reglas:

a) En las áreas vacantes formadas por al menos una manzana completa, cuando se ordenen de modo directo por un Plan General, se aplicará la limitación establecida en el apartado 1 de este artículo al suelo definido por ejes de calles que configure dicha manzana o manzanas.

b) En las actuaciones integrales de renovación urbana, en las que la actuación supone la desaparición generalizada de las edificaciones preexistentes, se estará a lo dispuesto en este Reglamento.

c) En las operaciones de reforma interior de uso dominante residencial que actúen sobre un ámbito parcialmente consolidado por la edificación, se aplicará la



limitación establecida en el apartado 1 de este artículo, referida a la superficie resultante de restar del ámbito de actuación las manzanas consolidadas por la edificación de forma total o parcial, las cuales deberán ordenarse sin superar la edificación característica o alturas de la parte consolidada de dichas manzanas ni la de su entorno inmediato. El área ocupada por manzanas completamente vacantes quedará sujeta a los límites del apartado 1 de este artículo. Todo ello sin perjuicio de las reglas específicas de las operaciones de recalificación previstas en este Reglamento.

d) En zonas consolidadas, y cuando se trate de la asignación por el Plan de edificabilidad a parcelas concretas, la edificabilidad atribuida a las parcelas no superará la edificabilidad característica de los edificios que, dentro de ordenación, existan en la propia manzana o su entorno. Excepcionalmente, este límite podrá superarse cuando la mayor edificabilidad atribuida a la parcela (nunca superior en un 20% a la media del entorno o manzana) venga motivada por la cesión de una parte de la parcela para dotaciones públicas.

3.- Los Planes deberán fijar los límites de edificabilidad para las actuaciones de uso dominante terciario e industrial.

### **Sección 3ª.- Los estándares dotacionales**

**Artículo 230.** *El estándar global de zonas verdes (en referencia a los artículos 40, 52 y 63 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- El estándar global de zonas verdes en cada municipio no será inferior a 10 metros cuadrados de zona verde por habitante, con relación al total de población prevista en el Plan. Este estándar se cumplirá de modo global para todo el municipio, pero no es exigible que se cumpla en cada uno de los sectores o ámbitos de planeamiento.

2.- A los efectos del cómputo del estándar exigido en el apartado anterior, se considerarán tanto los parques de red primaria como los jardines de red secundaria. Se consideran incluidas en este estándar las dotaciones de parque público natural reguladas en este Reglamento, sin perjuicio de lo previsto en el artículo siguiente.

**Artículo 231.** *El parque público de red primaria (en referencia a los artículos 40, 52 y 63 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- El Plan General deberá prever una dotación de parque público de red primaria de naturaleza urbana, en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por habitante. En este estándar no computarán los parques públicos naturales resultantes de las nuevas clasificaciones de suelo en virtud de lo previsto por el artículo 13.6 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

2.- Cualquier modificación puntual de Plan de ámbito superior a una manzana completa y todo plan modificativo, que incrementen la capacidad poblacional respecto del planeamiento vigente, deberá suplementar la dotación de parque público de red primaria siempre que el Plan General vigente no tenga ningún exceso sobre la dotación mínima prevista como parques de red primaria del apartado 1 precedente. En estos supuestos, el estándar aplicable será el mínimo indicado en el apartado anterior.

3.- Cuando el suplemento de parque público exigido no tenga unas dimensiones suficientes para cumplir las condiciones dimensionales exigidas en este Reglamento, se procurará, en primer lugar, ampliar las dotaciones de parque público ya calificadas y, si esto no fuera posible, se admitirá que el suplemento de zona verde se consiga con jardines.

**Artículo 232.** *Las reservas de suelo dotacional en actuaciones de uso dominante residencial (en referencia a los artículos 40, 52 y 63 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- La reserva de suelo con destino dotacional público, sin contar el viario, debe superar los 35 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial.

2.- Deben destinarse a zonas verdes públicas, al menos, 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial. Y deben destinarse a equipamientos, al menos, 10 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial. Cumplidas las anteriores condiciones mínimas, la distribución entre zonas verdes y equipamientos será flexible, en función de las necesidades de la actuación.

3.- En los jardines, deberá disponerse un área específica de juego de niños por cada tramo completo de 5.000 metros cuadrados de superficie total de jardines. En los parques, la proporción mínima será de un área específica de juego de niños por cada 20.000 metros cuadrados completos de dotación de parque público. Las condiciones dimensionales y funcionales serán las definidas en este Reglamento.

4.- La reserva de plazas de aparcamiento diferenciará entre plazas de aparcamiento privadas, situadas en el interior de las parcelas privadas, y plazas de aparcamiento públicas, dispuestas en los viales públicos o en zonas específicas de aparcamiento público. Por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad residencial se exigirá, como mínimo, 1 plaza de aparcamiento privada y 0,5 plazas de aparcamiento de uso público, en red viaria, reservas específicas o subsuelo.

5.- A la edificabilidad de otros usos no residenciales que pueda existir en el ámbito de actuación se le aplicarán los estándares exigidos en este Reglamento a la edificabilidad de cada uso, con las siguientes reglas:

a) La edificabilidad terciaria computará sólo a efectos de zonas verdes, incrementándose la reserva resultante para uso residencial a razón de 5 metros cuadrados de zona verde adicionales por cada 100 metros cuadrados construidos de uso terciario ubicados en parcela de uso exclusivo y 3 metros cuadrados de zona verde por cada 100 metros cuadrados de uso terciario, cuando éste se ubique en bajos de edificios de uso dominante residencial.

b) La edificabilidad de uso industrial se regirá por las mismas reglas que la de uso terciario.

c) La edificabilidad dotacional privada no computará a efectos de estándar dotacional.

6.- Todos los sectores de uso residencial deben contar con un mínimo de edificabilidad terciaria. El Plan podrá optar por fijar un índice de edificabilidad terciaria al respecto, o bien regular en su normativa la compatibilidad de los usos terciarios que se prevean en el sector con el uso residencial predominante. Este mínimo de edificabilidad terciaria no podrá destinarse al uso de alojamientos turísticos sujetos a su reglamentación administrativa sectorial.

7.- La distribución por usos del suelo destinado a equipamientos y su superficie mínima no está sujeta a estándares genéricos. Se fijará, en cada caso, atendiendo a las necesidades específicas del sector y a su posición relativa en el entorno urbano y territorial, aunque los planes podrán optar por una genérica calificación como Dotacional de uso Múltiple (MD) cuando convenga posponer la definición de uso específico de la dotación a un momento posterior a la gestión del plan. En todo caso, los Planes Parciales de sectores de uso residencial deberán ser informados, en el plazo de un mes, por las Consellerias competentes en materia de Educación y Sanidad. Los citados informes deberán pronunciarse acerca de la necesidad de destinar parte de la reserva de suelo para equipamientos a usos docentes o sanitarios, así como de la superficie necesaria para que queden correctamente atendidos tales usos en el sector. La no emisión del informe dentro del plazo establecido implicará la conformidad de la propuesta.

8.- Los estándares dotacionales definidos en los apartados anteriores serán de cumplimiento obligatorio en la redacción de Planes Parciales. En las operaciones de reforma interior se aplicarán en la medida en que sean compatibles con el grado de consolidación existente, debiendo mantenerse o incrementarse los estándares resultantes, en su caso, del área de análisis definida en este Reglamento.

**Artículo 233.** *Las actuaciones de uso dominante terciario (en referencia a los artículos 40, 52 y 63 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Debe destinarse a zonas verdes públicas una superficie superior al 10 por ciento de la superficie computable del sector.

2.- La reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas será de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad terciaria que podrán estar en parcela privada si son de uso público, pudiendo cumplirse esta reserva con las específicas contempladas en el apartado siguiente, siempre que resulte una cifra mayor y sean de uso público.

3.- La reserva de plazas de aparcamiento en parcela privada estará en función del uso concreto al que, en desarrollo del Plan, se destinen las parcelas, conforme a los siguientes estándares:

a) Para usos comerciales o recreativos, 1 plaza por cada 25 metros cuadrados construidos.

b) Para usos hosteleros y similares, 1 plaza por cada 50 metros cuadrados construidos.

c) Para usos hoteleros o similares, 1 plaza por cada 150 metros cuadrados construidos.

d) Para otros usos terciarios distintos a los anteriormente regulados, 1 plaza por cada 100 metros cuadrados.

e) En complejos terciarios que ocupen manzanas completas, en los que no sea posible determinar de modo exacto las diferentes proporciones de usos por tratarse de locales polivalentes, la reserva exigible será de una plaza de aparcamiento por cada 40 metros cuadrados construidos.

4.- En los sectores de uso exclusivo terciario, no computará la edificabilidad destinada a aparcamientos sobre rasante.

5.- A la edificabilidad de otros usos no terciarios que pueda existir en el ámbito de actuación se le aplicarán los estándares exigidos en este Reglamento a la edificabilidad de cada uso.

6.- A los efectos de este artículo, se entenderá de uso público el de aquellos aparcamientos accesibles para cualquier usuario, sin otro requisito que las limitaciones de gálibo y durante, al menos, el horario de funcionamiento de la instalación terciaria a que da servicio, sea o no gratuito su uso.

**Artículo 234.** *Las actuaciones de uso dominante industrial (en referencia a los artículos 40, 52 y 63 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Debe destinarse a zonas verdes públicas una superficie superior al 10 por ciento de la superficie computable del sector.

2.- La reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas será de 1 plaza para turismo por cada 200 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial y de 1 plaza para vehículos pesados por cada 1500 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial. La reserva mínima de plazas de aparcamiento en parcela privada será de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial. Parte de la reserva de aparcamiento para vehículos pesados puede establecerse, justificadamente, en parcela privada.

3.- Los estándares exigidos en los dos apartados anteriores podrán minorarse mediante Orden motivada de la *Consellería* competente en materia de urbanismo, previo informe favorable de la *Consellería* competente en materia de Industria, y del Consejo de Ordenación del Territorio y del Paisaje, cuando se trate de complejos industriales aislados o esté previsto algún tipo de actividad productiva especial para la que no resulten adecuados.

4.- A la edificabilidad de otros usos no industriales que pueda existir en el ámbito de actuación se le aplicarán los estándares exigidos en este Reglamento a la edificabilidad de cada uso.

**Artículo 235.** *El cómputo de la red primaria a efectos de los estándares dotacionales de la red secundaria (en referencia a los artículos 40, 52 y 63 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Como regla general, las dotaciones de la red primaria no pueden computar a efectos de cumplir los estándares exigidos a las dotaciones de la red secundaria. Sólo se permiten las excepciones reguladas en los apartados siguientes.

2.- Se permite el cómputo parcial de parques públicos de la red primaria, pero no los parques públicos naturales, como jardines de la red secundaria cuando se cumplan todos los siguientes requisitos:

a) Existe un exceso de parque público urbano respecto al estándar mínimo de 5 metros cuadrados por habitante en el Plan General. Podrá computarse como zona verde de red secundaria hasta el exceso anteriormente indicado.

b) La dotación de red primaria se cede y se ejecuta con cargo a la actuación.

c) Proporcionan servicio directo al sector que los ejecuta.

d) Se cumplirán los límites previstos en el artículo 131 de este Reglamento.

3.- Las dotaciones de aparcamiento de la red primaria pueden computar a efectos del cómputo de plazas de aparcamiento de la red secundaria siempre que presten un servicio directo al sector, y se cedan y se ejecuten con cargo a la actuación.

**Artículo 236.** *Las modificaciones de Planes (en referencia a los artículos 40, 52 y 63 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Las reglas de aplicación de los estándares urbanísticos exigidos a las modificaciones de Planes serán los establecidos en el presente artículo.

2.- Como regla general, la ordenación modificada cumplirá o mantendrá los estándares urbanísticos de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación, o al ámbito de análisis que se defina a este fin, sin perjuicio de las específicas situaciones o modos de cómputo reguladas en este Reglamento.

3.- En los supuestos de incremento o disminución de la edificabilidad residencial respecto a la ordenación vigente, en sectores de suelo urbanizable desarrollados con Plan Parcial vigente o asumido por un Plan General, se exigirá, al menos, el mantenimiento del estándar dotacional global definido en el artículo 232 de este Reglamento. En suelo urbano, se estará a lo dispuesto en los artículos 164, 229.2 y concordantes de este Reglamento.

## **Capítulo VI**

### **La tramitación, aprobación y modificación de los Planes de carácter espacial**

#### **Sección 1ª.- Preliminar**

**Artículo 237.** *El requerimiento para la elaboración de Planes Generales en Municipios que no cuenten con planeamiento genera (en referencia al artículo 81.1 de la Ley Urbanística Valenciana).*

Dentro del año siguiente a la entrada en vigor de este Reglamento, el *Conseller* competente en materia de urbanismo deberá requerir a los Municipios sin planeamiento general para que lo elaboren en el plazo máximo de un año desde la fecha de notificación del requerimiento.

#### **Sección 2ª.- El concierto previo**

**Artículo 238.** *La función del concierto previo (en referencia a los artículos 83.1 y 93.2 de la Ley Urbanística Valenciana).*

El concierto previo tiene por objeto garantizar la adecuación del modelo territorial municipal, definido en el momento inicial de la redacción del Plan, con su contexto supramunicipal, con los Planes de Acción Territorial aplicables y con la política urbanística y territorial de *La Generalitat*.

**Artículo 239.** *La documentación del concierto previo del Plan General (en referencia a los artículos 83.1 y 93.2 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- El documento que se presente a los efectos de formalizar el trámite de concierto previo en la *Conselleria* competente en materia de Territorio, deberá incorporar el siguiente contenido en el grado más adecuado a las características del municipio:

A) Una Memoria Informativa que de forma clara y esquemática describa:

- a) El planeamiento vigente y su grado de desarrollo.
- b) Los riesgos potenciales observados en el territorio.
- c) Las infraestructuras principales existentes y en proyecto.
- d) El cuadro resumen de superficies del documento vigente.

B) El plano de información, que refleje la clasificación y calificación de suelo en el planeamiento vigente, distinguiendo los ámbitos de desarrollo ejecutados, y de los que no estén totalmente ejecutados, su grado de ejecución.

C) Una Memoria Justificativa, que de forma clara y esquemática explique y legitime:

a) El modelo territorial propuesto y la estrategia de desarrollo, su adecuación a los Planes de Acción Territorial, al planeamiento de los municipios colindantes y a los principios rectores de la ley de Ordenación del Territorio.

b) Las tablas que expresen las dimensiones de la evolución urbana previsible y las superficies incluidas en cada clase de suelo.

c) La delimitación de red primaria y estructural, indicando sus superficies y características.

d) Las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

D) El plano de ordenación, a escala 1:10.000 y, en caso necesario, 1:5.000, con la Ordenación Estructural propuesta.

E) Las determinaciones, fichas y normativa no gráfica de la Ordenación Estructural.

2.- La documentación indicada en el número anterior deberá adecuarse al objeto concreto del concierto previo, y no contendrá más información que la necesaria para ello, salvo en el supuesto previsto en el apartado 3 siguiente.

3.- Cuando un municipio opte por la versión simplificada de un Plan General prevista en el artículo 62.1 de la Ley Urbanística Valenciana y asuma la ordenación del suelo urbano del Plan General anterior en su integridad, la documentación establecida en el apartado 1 anterior se complementará con la siguiente:

a) Las determinaciones completas de la ordenación estructural, incluyendo la totalidad de los contenidos del artículo 36.1 de la Ley Urbanística Valenciana.

b) Las normas urbanísticas aplicables, desarrollando las de nueva implantación y reseñando las que conservan vigencia del planeamiento anterior.

c) El Estudio de Impacto Ambiental.

d) El Catálogo de bienes y espacios protegidos, en el caso de que no se asuma el del Plan General anterior.

4.- En el supuesto previsto en el apartado anterior, la administración actuante no llevará a cabo un trámite diferenciado de concierto previo, entendiéndose simultáneos éste y el del Plan General, conforme a lo establecido en el artículo 83.2 de la Ley Urbanística Valenciana y concordantes de este Reglamento, debiendo no obstante, llevar a cabo las actuaciones, negociaciones y consultas con otras administraciones implicadas previstas en el apartado 1 del citado artículo 83.

**Artículo 240.** *La exposición al público del concierto previo (en referencia al artículo 83.1 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- El Alcalde Presidente acordará la exposición al público del concierto al que se refiere el artículo 83 de la Ley Urbanística se producirá mediante publicación por el Ayuntamiento de un anuncio en el Diario Oficial de la *Generalitat* Valenciana.

2.- Será preceptivo la emisión de informes de los distintos departamentos y órganos competentes de las administraciones exigidos por la legislación reguladora de sus respectivas competencias, así como el informe favorable del órgano competente en materia de Evaluación de Impacto Ambiental.

3.- Una vez concluido el plazo de exposición al público del concierto previo, el Ayuntamiento procederá al estudio de las sugerencias presentadas durante el periodo de exposición al público y acordará su remisión a la Conselleria competente en materia de Territorio. Recibida la documentación el órgano competente de la Conselleria de Territorio a la vista de la documentación e informes emitidos declarará concluida la fase de concierto previo y proseguirán los trámites para la aprobación del Plan General.

4.- No será necesario el cumplimiento del trámite establecido en el apartado anterior si el concierto previo hubiera sido consensuado con carácter previo en virtud de la celebración de un Convenio interadministrativo entre el Ayuntamiento y la *Consellería* competente en materia de Territorio.

### **Sección 3ª.- La tramitación y aprobación del Plan General**

**Artículo 241.** *Los informes de las compañías que gestionen o exploten infraestructuras de servicios declarados esenciales o de utilidad pública (en referencia al artículo 83.2.d) de la Ley Urbanística Valenciana).*

Los informes requeridos por el artículo 83.2.d) de la Ley Urbanística Valenciana serán los que emitan aquellas empresas que gestionen o exploten infraestructuras de servicios declarados esenciales o de utilidad pública según la legislación sectorial aplicable.

**Artículo 242.** *El plazo para la aprobación provisional (en referencia al artículo 83.5 de la Ley Urbanística Valenciana).*

Transcurridos tres meses desde la finalización del plazo de información al público y de emisión de informes sectoriales sin resolución expresa sobre la aprobación provisional, se entenderá desestimada la aprobación provisional.

**Artículo 243.** *La publicación de la resolución por la que se aprueben provisionalmente los Planes Generales (en referencia al artículo 83.5 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- La aprobación provisional será objeto de publicación en el Diario Oficial de la *Generalitat* Valenciana, como requisito previo a la remisión del expediente a la Conselleria competente en urbanismo interesando su aprobación definitiva.

2.- Cuando la aprobación provisional contenga modificaciones que afecten a una pluralidad indeterminada de personas, la publicación de la aprobación provisional en el Diario Oficial de la *Generalitat* Valenciana sustituirá a la notificación individual.

**Artículo 244.** *Los requerimientos de subsanación y compleción (en referencia al artículo 84 de la Ley Urbanística Valenciana)*

Cuando la *Conselleria* competente en materia de Urbanismo requiera a la Administración promotora del Plan para que complete el expediente, subsane los trámites que falten, o motive y aclare formalmente las propuestas de formulación o finalidad imprecisa, le concederá un plazo máximo de un mes desde la recepción del requerimiento. Durante ese mes quedarán suspendidos el resto de plazos previstos en el artículo 84 de la Ley Urbanística Valenciana.

**Artículo 245.** *El informe de la Conselleria competente en materia de comercio interior (en referencia al artículo 89 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- El informe de la *Consellería* competente en comercio interior servirá para el otorgamiento de las licencias comerciales que se soliciten en los tres años siguientes a la emisión del informe, sin que sea necesario reiterar en el seno del procedimiento de concesión de licencia el trámite de informe sectorial de la referida Conselleria cuando éste fuera preceptivo.

2.- Transcurrido ese plazo de tres años, será necesario solicitar un nuevo informe.

**Artículo 246.** *Los Programas alternativos a los formulados por La Generalitat (en referencia al artículo 89.4 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- Iniciada la tramitación de un Programa, la presentación de Alternativas Técnicas cuyo ámbito coincida total o parcialmente con el de la iniciativa de *La Generalitat*, requerirá la previa resolución favorable del Conseller competente en materia de urbanismo, basada en el interés general.

2.- En caso de autorizarse la presentación de Alternativas Técnicas en competencia, se estará al procedimiento de tramitación de los Programas de gestión indirecta. La iniciativa de *La Generalitat* incorporará necesariamente los contenidos



previstos en los artículos 126 y 127 de la Ley Urbanística Valenciana, salvo los extremos previstos en los artículos 126.1.i) y f) y 127.1.a) de esa Ley, siendo su inclusión potestativa para la Administración.

**Artículo 247.** *La revisión del Plan General por fases desagregadas (en referencia al artículo 93.2 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- El Ayuntamiento podrá plantear la revisión del Plan General por fases desagregadas para cada clase de suelo, una vez que el documento de concierto se haya sometido al período de información pública y haya recibido la aprobación por la Generalitat Valenciana.

2.- Sin perjuicio de lo anterior, y atendiendo a razones de interés general que aconsejen una revisión integral y conjunta del Plan General, o para el mejor cumplimiento de los instrumentos de ordenación del territorio aprobados, la Conselleria competente en materia de urbanismo podrá ordenar la revisión del Plan General en su conjunto, afectando a todas y cada una de las clases de suelo existentes en el término municipal.

3.- En el caso de que se tramite desagregadamente la revisión del Plan General, cada una de las fases se someterá al mismo procedimiento establecido en la Ley Urbanística Valenciana para la revisión total del Plan General.

#### **Sección 4ª.- La modificación de los instrumentos de planeamiento**

**Artículo 248.** *El procedimiento para la modificación de los instrumentos de planeamiento (en referencia al artículo 94 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- Las modificaciones de los Planes se llevará a cabo según el procedimiento establecido para cada tipo de Plan, sin necesidad de reiterar aquellas actuaciones propias de la exposición al público de los Programas, y ello sin perjuicio de que quien tenga adjudicada la gestión indirecta pueda tramitar por sus propios medios la publicación y la notificación de esa exposición al público.

2.- Los informes deberán emitirse en el plazo máximo de un mes.

3.- En el caso previsto en el artículo 94.5 de la Ley Urbanística Valenciana, el transcurso ese plazo determinará la continuación del procedimiento y la calificación de esos suelos al uso ya implantado.

4.- En el caso previsto en el artículo 94.6 de la Ley Urbanística Valenciana, el transcurso ese plazo, se proseguirá el procedimiento sin que proceda la legalización de las actuaciones urbanísticas irregulares.

5.- Las modificaciones de planes generales referidas únicamente a elementos de ordenación pormenorizada se tramitarán conforme al procedimiento previsto para la aprobación de planes parciales.

## Sección 5ª.- Los instrumentos de planeamiento de ámbito supramunicipal

**Artículo 249.** *La elaboración de instrumentos de planeamiento de desarrollo de ámbito intermunicipal (en referencia al artículo 92 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- La tramitación, aprobación y ejecución de los instrumentos de planeamiento de desarrollo de iniciativa municipal, incluyendo los Programas de Actuación Integrada y Aislada, cuyo ámbito territorial afecte a dos o más municipios, se regirá por las siguientes reglas:

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

b) El acuerdo que se alcance deberá contener necesariamente las siguientes previsiones:

(i) La extensión territorial.

(ii) El municipio que asume la tramitación.

(iii) El régimen de comunicaciones y de intervención en el procedimiento del municipio o municipios que no asumen la tramitación.

(iv) El régimen económico aplicable.

c) Si el indicado acuerdo no ha sido alcanzado dentro del plazo máximo de tres meses contado desde el requerimiento, el Ayuntamiento o Ayuntamientos que promovieron la iniciativa lo comunicarán a la *Consellería* competente en materia de urbanismo. Desde ese momento, la *Consellería* asumirá la competencia para tramitar y, en su caso, aprobar dichos instrumentos de planeamiento, lo que se producirá mediante resolución expresa que, entre otros, incorporará los pronunciamientos a que se refiere el apartado anterior, salvo la determinación del Ayuntamiento competente para la tramitación.

2.- El mismo régimen previsto en los párrafos anteriores también será aplicable cuando la iniciativa de los instrumentos de planeamiento sea particular. En tal caso, el requerimiento deberá practicarse con carácter previo a la publicación del anuncio del concurso y al inicio del trámite de información pública.

3.- La iniciativa particular en estos supuestos tendrá que dirigirse a todos los municipios interesados y garantizar respecto de los mismos la publicidad de todas las actuaciones de acuerdo con lo que disponen la Ley Urbanística Valenciana y este Reglamento.

4.- La aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento de desarrollo de ámbito intermunicipal corresponderá al *Conseller* competente en materia de urbanismo.

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

## **Capítulo VII**

### **La Cédula Territorial de Urbanización**

**Artículo 250.** *La función y determinaciones de la Cédula Territorial de Urbanización (en referencia al artículo 112 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- La Cédula Territorial de Urbanización certifica la viabilidad de las iniciativas de planeamiento de desarrollo que propongan:

a) Modificar la ordenación estructural de un Plan General sin modificar la clasificación de suelo del mismo.

b) Modificar la ordenación estructural incorporando nuevos suelos urbanizables a la estructura territorial implicando una modificación de la clasificación de suelo.

2.- La Cédula Territorial de Urbanización tiene como función primaria posibilitar a la Administración autonómica un conocimiento preliminar sobre las propuestas de planeamiento que propongan modificaciones de la ordenación estructural, posibilitando un pronunciamiento, también preliminar y no definitivo, sobre su viabilidad.

**Artículo 251.** *La solicitud de la Cédula Territorial de Urbanización (en referencia al artículo 113 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- La solicitud de Cédula Territorial de Urbanización es obligatoria para la tramitación o aprobación de planes o programas que modifiquen la ordenación estructural, se proponga o no simultáneamente una nueva clasificación de suelo urbanizable.

2.- Junto a la presentación de la Alternativa Técnica de un Programa se acompañará copia del resguardo de la solicitud ante la *Conselleria* competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

3.- La solicitud de Cédula Territorial de Urbanización sólo se puede llevar a cabo por los particulares en el marco del trámite iniciado de un Programa y por quienes hayan presentado o se comprometan a presentar propuestas al mismo.

4.- Sólo pueden solicitar Cédulas con carácter previo y a efectos de consulta sobre la viabilidad de una actuación urbanística los Ayuntamientos, la Administración autonómica y los diferentes departamentos y empresas de capital íntegramente público de *La Generalitat*.

**Artículo 252.** *La documentación para solicitar la Cédula Territorial de Urbanización (en referencia al artículo 113 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- La solicitud de Cédula Territorial de Urbanización del supuesto previsto en el artículo 250.1.a) de este Reglamento deberá ir acompañada de la siguiente documentación:

a) Copia completa del documento de planeamiento en que se proponga la modificación, bien sea una Modificación de Plan General o un Plan Parcial o de Reforma Interior modificativo de Ordenación Estructural.

b) Copia de los estudios complementarios que se hayan realizado para justificar y apoyar las modificaciones pretendidas y que formen parte de la Alternativa Técnica.

c) Documentos, en especial gráficos, del Proyecto de Urbanización, cuando se consideren necesarios para valorar debidamente la validez de las soluciones técnicas de planeamiento propuestas.

2.- La solicitud de Cédula Territorial de Urbanización del supuesto previsto en el artículo 250.1.b) de este Reglamento deberá acompañarse de la documentación expresada en el apartado anterior y, además:

a) Copia completa del Documento de Justificación de la Integración Territorial.

b) Copia del documento de síntesis y de las medidas correctoras del Estudio de Impacto Ambiental.

**Artículo 253.** *La inadmisión a trámite de la solicitud de la Cédula Territorial de Urbanización (en referencia al artículo 115 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- A efecto de determinar su admisión a trámite, las solicitudes referidas al supuesto contemplado en el 250.1.a) de este Reglamento serán objeto de un análisis preliminar por parte de la *Consellería* competente en ordenación del territorio y urbanismo.

2.- A la vista de la información y documentación aportada, y cuando se aprecien razones de evidente y objetiva incompatibilidad con la legislación urbanística, medioambiental o sectorial vigentes, mediante resolución motivada del Director General de Planificación y Ordenación Territorial se podrá declarar la inadmisión a trámite la solicitud.

**Artículo 254.** *La instrucción del procedimiento para la expedición de la Cédula Territorial de Urbanización (en referencia al artículo 115 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- Recibida por la *Consellería* competente en materia ordenación del territorio y urbanismo una solicitud de Cédula del supuesto contemplado en el artículo 250.1.a) de este Reglamento, se solicitará, si se estima necesario, informe de los departamentos sectoriales o Administraciones supramunicipales afectadas por la iniciativa.

2.- En el supuesto previsto en el artículo 250.1.b) de este Reglamento, si se juzga inicialmente viable la iniciativa, por no estar el suelo propuesto incluido en ninguna categoría de protección y no existir razones territoriales que permitan suponer su inviabilidad, se solicitarán los informes sectoriales y de las Administraciones supramunicipales que resulten afectadas por la iniciativa.

3.- Si fuese necesario, se dará audiencia al interesado para subsanar omisiones o deficiencias de la documentación, exclusivamente al objeto de precisar aspectos esenciales de su contenido que pudiesen alterar la resolución final, pero no podrán aportarse nuevos documentos con diferentes soluciones técnicas o de planeamiento de los que hayan sido objeto de exposición pública en el marco del trámite de un Programa.

**Artículo 255.** *La expedición de la Cédula Territorial de Urbanización (en referencia a los artículos 112.2 y 115 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- La resolución motivada de otorgamiento o denegación de la Cédula debe dictarse y notificarse dentro del plazo máximo de tres meses.

2.- Las Cédulas Territoriales de urbanización que se expidan serán coherentes con las previamente expedidas y que no se hayan declarado caducadas en relación con el mismo ámbito territorial.

3.- Cualquier interesado podrá consultar y obtener copia de las Cédulas Territoriales de Urbanización expedidas, que serán inscritas en el Registro Urbanístico de la Comunidad Valenciana regulado en este Reglamento.

**Artículo 256.** *El contenido de la Cédula Territorial de Urbanización (en referencia al artículo 112 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- La expedición de la Cédula Territorial de Urbanización será siempre motivada y constará de los siguientes documentos:

a) Plano de identificación del ámbito afectado.

b) Planeamiento general vigente y descripción sucinta de las determinaciones del mismo que son objeto de modificación.

c) La descripción de la modificación o modificaciones propuestas de la ordenación estructural.

d) Las propuestas de aceptación total o parcial o rechazo de las modificaciones pretendidas, y las razones de orden territorial, ambiental o jurídico que amparan o justifican la decisión.

2.- El contenido de la Cédula hará referencia exclusivamente a la ordenación estructural. Sobre la ordenación pormenorizada sólo podrán emitirse observaciones o recomendaciones no vinculantes para el Ayuntamiento.

**Artículo 257.** *Los efectos de la Cédula Territorial de Urbanización (en referencia al artículo 116 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- La Cédula Territorial de Urbanización se expide a reserva de la competencia autonómica para aprobar definitivamente los planes que modifiquen la ordenación estructural o evaluar su impacto ambiental cuando proceda, pero los pronunciamientos de la Cédula Territorial de Urbanización vinculan a la Administración autonómica, durante el plazo de un año, respecto a los contenidos sustantivos sobre los que certifica y las observaciones que contenga, por lo que no se podrá defraudar la legítima confianza depositada por el interesado a quien se otorgó la Cédula.

2.- Aunque no se hubiera expedido la Cédula, los Ayuntamientos pueden aprobar provisionalmente los planes y sus modificaciones que requieran de solicitud de Cédula. Si se ha emitido Cédula con contenido sustantivo respecto del planeamiento, con carácter previo a la aprobación provisional de los planes modificativos de ordenación estructural, los Ayuntamientos incorporarán los contenidos que se deriven de la Cédula, exclusivamente en cuanto a la ordenación estructural.

3.- La expedición de la Cédula no es requisito imprescindible para la aprobación provisional por los Ayuntamientos de los planes modificativos de ordenación estructural al objeto de instar la aprobación de los mismos al órgano autonómico competente.

**Artículo 258.** *La denegación de la Cédula Territorial de Urbanización por silencio administrativo (en referencia al artículo 115 de la Ley Urbanística Valenciana).*

Transcurrido el plazo de tres meses desde la solicitud sin que se haya dictado y notificado resolución expresa, el interesado puede entender denegada la Cédula. En ese caso, al no existir un pronunciamiento de la Administración autonómica sobre los contenidos del planeamiento propuestos en la iniciativa, los particulares y los Ayuntamientos podrán llevar a cabo los trámites oportunos para remitir a la *Consellería* competente en ordenación del territorio y urbanismo la propuesta o propuestas de planeamiento que requieran aprobación definitiva autonómica.

## **TITULO II**

### **EL ESTATUTO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**

**Artículo 259.** *Los conceptos fundamentales del régimen urbanístico del suelo (en referencia al artículo 34 de la Ley Urbanística Valenciana)*

A los efectos de este Reglamento y de los instrumentos urbanísticos desarrollados a su amparo, se definen los siguientes conceptos básicos:

1. El Aprovechamiento Objetivo o aprovechamiento real, es la cantidad de metros cuadrados edificables de destino privado cuya materialización permite o exige el planeamiento en un determinado terreno.

2. El 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 y cumpliendo el resto de deberes establecidos en las leyes y en el planeamiento, según la clase de suelo. El Aprovechamiento Subjetivo es el que resulta de restar del Aprovechamiento Tipo el porcentaje de cesión establecido para cada clase de suelo.

3. El Aprovechamiento Tipo es la edificabilidad unitaria ponderada con los correspondientes coeficientes correctores que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma Área de Reparto, delimitada conforme a lo dispuesto en los artículos 55 y 56 de la Ley Urbanística Valenciana, a fin de que a sus propietarios les corresponda, en régimen de igualdad, un Aprovechamiento Subjetivo idéntico o similar, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita construir en sus fincas.

4. El 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. La Compensación del Excedente de Aprovechamiento es la operación jurídico-económica, de gestión urbanística, por la que se compensa onerosamente a la Administración el derecho a construir el Excedente de Aprovechamiento que presenta un terreno. Los excedentes de aprovechamiento se compensan cediendo terrenos equivalentes, libres de cargas, a la Administración o indemnizándole por su valor en dinero, en los términos dispuestos por los artículos 171.4 de la Ley Urbanística

Valenciana y en este Reglamento. Los particulares no pueden construir un Excedente de Aprovechamiento sin haberlo compensado previamente. Los ingresos públicos por este concepto quedarán afectos al Patrimonio Público de Suelo de acuerdo con el procedimiento y los fines regulados en el Capítulo I del Título V de la Ley Urbanística Valenciana y en este Reglamento.

6. En relación con todas las definiciones anteriores, no se tendrán en cuenta los elementos constructivos que el planeamiento excluya del cómputo de edificabilidad, tales como semisótanos, voladizos, marquesinas o similares.

**Artículo 260.** *El concepto de Áreas Semiconsolidadas (en referencia al artículo 27, apartados 1 y 2, de la Ley Urbanística Valenciana)*

1. Tienen la consideración de Áreas Semiconsolidadas aquellas porciones de terreno integradas en un Sector, Unidad de Ejecución o Área Reparcelable, que estén parcialmente ocupadas por edificaciones compatibles con la ordenación propuesta.

2. Se entiende por edificaciones compatibles con la ordenación propuesta aquellas que cumplan todos los siguientes requisitos:

a) Que respeten todos los parámetros edificatorios y de uso previstos por el planeamiento cuya ejecución se pretenda, salvo en lo referente al Aprovechamiento Objetivo para la Parcela Vinculada. En el supuesto en que la edificación preexistente represente un exceso respecto al Aprovechamiento Objetivo de la Parcela Vinculada, el inmueble quedará sujeto al régimen de fuera de ordenación previsto en el artículo 30 de la Ley Urbanística Valenciana y a las previsiones del planeamiento general que lo desarrollen.

b) Que cuenten con todas las licencias urbanísticas y autorizaciones sectoriales exigibles o, en su defecto, que haya prescrito la acción para la restauración de la legalidad urbanística o para imponer sanciones. A los efectos de determinar si una concreta Área Semiconsolidada debe sujetarse al régimen de Actuaciones Integradas o al de Actuaciones Aisladas se aplicarán los criterios establecidos en este Reglamento.

c) Que no ocupen, ni siquiera parcialmente, parcelas destinadas a viales, espacios libres u otras dotaciones públicas y se encuentren alineadas de acuerdo con el trazado de alineaciones previsto en el plan.

**Artículo 261.** *La Parcela Vinculada urbanísticamente a una Edificación Consolidada (en referencia al artículo 29 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1. Se entenderá por Parcela Vinculada urbanísticamente a una Edificación Consolidada, la superficie de terreno que resulte de dividir la edificabilidad total construida de la Edificación Consolidada, entre el índice de edificabilidad neta que el plan le asigne, que podrá ser diferente del aplicable al resto del Sector. El concepto de edificabilidad neta debe entenderse como el cociente de dividir la edificabilidad bruta total asignada por el Plan al ámbito en que se ubique la Parcela Vinculada, entre la superficie lucrativa total resultante en ese ámbito.

2. En todo caso, la superficie de Parcela Vinculada será igual o mayor al área ocupada por la edificación y comprenderá la planta de ésta.

**Artículo 262.** *La reclasificación a suelo no urbanizable de Áreas Semiconsolidadas (en referencia al artículo 27.3 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1. Mediante Plan Especial modificativo del planeamiento general se podrán reclasificar como suelo no urbanizable aquellos terrenos en los que concurren, cumulativamente, los siguientes requisitos:

a) Que en ellos existan edificaciones patrimonializadas por sus propietarios, por contar con las correspondientes licencias urbanísticas no provisionales o autorizaciones sectoriales exigibles o, en su defecto, por haber prescrito las acciones para la restauración de la legalidad urbanística o para imponer sanciones.

b) Que esos terrenos se encuentren integrados en Unidades Geográficas Homogéneas. A estos efectos, se entenderá por Unidades Geográficas Homogéneas las Unidades Paisajísticas que se identifiquen en la Estudio de Paisaje que, necesariamente, deberá formar parte del Plan Especial, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 31 y 32 de la Ley de Ordenación del Territorio y del Paisaje.

c) Que no reúnan la condición de solar, de acuerdo con lo dispuesto en el planeamiento y en el artículo 11 de la Ley Urbanística Valenciana.

d) Que su densidad residencial, calculada tomando como base el perímetro de la Unidad Geográfica Homogénea, no supere las dos viviendas por hectárea. En defecto de estudios específicos actualizados en el momento de elaborar el Plan, se calculará el número de viviendas a razón de una por cada 100 m<sup>2</sup> de techo residencial existente.

2. El Plan Especial que reclasifique estos terrenos como suelo no urbanizable deberá establecer el régimen urbanístico de protección, conservación y mantenimiento, así como las obras y usos permitidos, sin que en ningún caso pueda aumentarse el aprovechamiento urbanístico preexistente, todo ello de conformidad con la legislación reguladora de esa clase de suelo.

**Artículo 263.** *El concepto de Edificaciones Consolidadas (en referencia al artículo 28.1 de la Ley Urbanística Valenciana)*

Se entiende por Edificaciones Consolidadas las que estén patrimonializadas por sus propietarios, por haber obtenido las licencias urbanísticas no provisionales y demás autorizaciones sectoriales exigibles o, en su defecto, por haber prescrito las acciones para la restauración de la legalidad urbanística o para la imposición de sanciones.

**Artículo 264.** *Los informes justificativos del valor de las Edificaciones Consolidadas (en referencia al artículo 28.2 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1. El informe por el que un propietario trate de justificar que el valor de su Edificación Consolidada supera el de los derechos que le atribuya un Programa, deberá ser emitido por un técnico con titulación universitaria de rango superior.

2. Ese informe será objeto de análisis contradictorio. A tal efecto se emitirán informes por el Arquitecto Municipal del Ayuntamiento actuante y por el Arquitecto redactor del Programa.

3. A la vista de todos los informes, el Ayuntamiento decidirá si se concurren los requisitos exigidos para indemnizar, y fijará el importe de la indemnización



conforme a lo dispuesto en la legislación estatal sobre el régimen del suelo y valoraciones.

**Artículo 265.** *La primera implantación de servicios para edificios o instalaciones preexistentes (en referencia al artículo 28.3 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1. En las actuaciones Urbanizadoras que no supongan primera implantación de servicios para edificios o instalaciones preexistentes, sino mera renovación, ampliación o reestructuración de esos servicios, no cabrá imponer a la propiedad el pago de cuotas por los costes de urbanización, salvo que su devengo se difiera hasta el momento de su reedificación. En tal caso, la Parcela Vinculada a las edificaciones o instalaciones quedará afecta registralmente al pago del canon de urbanización.

2. El Programa contendrá una propuesta de Ordenanza reguladora del canon de urbanización, que será aprobada junto con aquél. Los propietarios de las edificaciones o instalaciones preexistentes abonarán, en todo caso, los costes de urbanización correspondientes a la primera implantación de servicios.

3. Se entiende por primera implantación de servicios la ejecución de las siguientes obras de infraestructura:

a) El acceso rodado por vía pública pavimentada. 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 esos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano, hacia su interior.

b) El acondicionamiento del resto de vías que den frente a la parcela, en la medida necesaria para convertirlas en accesibles al público.

c) El suministro de agua potable y energía eléctrica, cuando éstos no preexistieran.

d) La evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado. No justifica la dotación de este servicio la evacuación a acequias o fosas sépticas, salvo que para el caso concreto el planeamiento las autorice de forma excepcional y debidamente justificada, y en condiciones adecuadas para zonas de densidad inferior a una vivienda por hectárea.

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

f) Las infraestructuras mínimas de integración y conexión de la Actuación en que se ubique la parcela con su entorno territorial, aprobadas al programar la Actuación.

g) En todo caso, los elementos pertenecientes a la red primaria pública.

4. Sólo procederá la exoneración del pago al que se refiere el artículo 28.3 de la Ley Urbanística Valenciana, cuando los propietarios de Edificaciones Consolidadas acrediten fehacientemente la previa contribución a las cargas que hubieran dado lugar a la implantación de los servicios urbanísticos preexistentes, mediante la aportación de los documentos de pago u otros medios de prueba que resulten pertinentes y

suficientes al efecto. En otro caso, resultará siempre aplicable la regla de diferimiento del pago establecida en ese mismo precepto.

5. En las actuaciones Urbanizadoras desarrolladas por gestión directa sin Programa de Actuación Integrada, la Administración actuante podrá repercutir el coste de las obras de urbanización mediante la imposición de un canon de urbanización, sin que proceda diferimiento alguno en el pago.

**Artículo 266. *La imposición de los costes de urbanización a propietarios de Edificaciones Consolidadas (en referencia al artículo 28.4.a de la Ley Urbanística Valenciana)***

1. Se exceptúa la regla del artículo anterior y, en consecuencia, se impondrán los costes de urbanización, sin aplazamiento o exoneración, en las siguientes circunstancias:

a) Cuando en el edificio o instalación preexistente se desarrollen actividades económicas que precisen de los servicios de la nueva urbanización para legitimar su permanencia en normal funcionamiento, de conformidad con el planeamiento y con la legislación sectorial aplicables en cada momento. Se entiende por servicios de la nueva urbanización los que establezca el Plan o la normativa sectorial.

b) Cuando el nuevo Plan beneficie al inmueble con un cambio de uso o un aumento de aprovechamiento. Se entenderá que concurre esta circunstancia incluso cuando sólo se varíe el régimen de usos compatibles o permitidos, o cuando, sin necesidad de incrementar el aprovechamiento, el nuevo planeamiento aumente el valor del inmueble.

c) Cuando el edificio o instalación preexistente haya sido provisionalmente autorizado, se encuentre en estado ruinoso, o proceda adoptar respecto a ellos medidas de restauración de la legalidad. A efectos de acreditar estas circunstancias, será necesaria la declaración administrativa de ruina, o la notificación al interesado de la incoación del expediente de restauración de la legalidad urbanística.

2. Cuando la permanencia del edificio o instalación sea radicalmente incompatible con la nueva urbanización, sin perjuicio de la indemnización que corresponda en cada caso por el derribo o erradicación del edificio o instalación, y del derecho del dueño a solicitar la indemnización prevista en el artículo 28.2 de la Ley Urbanística Valenciana. Se entenderá que la permanencia del edificio o instalación es radicalmente incompatible con la nueva urbanización cuando:

a) El planeamiento así lo indique y justifique expresamente.

b) El uso del edificio o instalación esté prohibido, expresa o implícitamente, por el nuevo planeamiento.

c) El edificio o instalación se encuentren situados sobre terrenos que el nuevo planeamiento califique como red primaria o secundaria de dotaciones públicas, o su existencia dificulte o impida la correcta ejecución y funcionamiento de tales dotaciones, y así se justifique por el Plan. En el caso de que sólo una parte de los terrenos esté destinada a albergar una dotación pública, el resto de los terrenos libres de la dotación podrán sujetarse al régimen de diferimiento del pago previsto en el

artículo 28.3 de la Ley Urbanística Valenciana, siempre y cuando ello no dificulte o impida la correcta ejecución y funcionamiento de la dotación.

**Artículo 267.** *El diferimiento o exoneración del pago de las obras de urbanización (en referencia al artículo 28.5 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1. La Administración podrá imponer al Urbanizador la obligación de soportar los costes de urbanización que sean objeto de aplazamiento o exoneración, conforme a lo dispuesto en los artículos 28.3 de la Ley Urbanística Valenciana y en este Reglamento. En tal caso, compensará al Urbanizador con la parte del Excedente de Aprovechamiento equivalente a esa obligación.

2. En el acuerdo de adjudicación del Programa, el Ayuntamiento podrá acordar la anticipación a cuenta del Urbanizador de todos los costes exonerados o diferidos que procedan en la Actuación, o asumirlos directamente:

a) Para el caso en que se imponga al Urbanizador la anticipación de esos costes, el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación compensará al Urbanizador con el porcentaje de Excedente de Aprovechamiento municipal que, valorado conforme a la legislación estatal del suelo y valoraciones, equivalga al importe de los costes así financiados. Si la totalidad del Excedente de Aprovechamiento municipal no fuera suficiente para compensar los anticipos, se procederá a liquidar en dinero la diferencia, con cargo a la Actuación. A tal efecto, los propietarios de Edificaciones Consolidadas participarán en el levantamiento de esta carga, en el porcentaje que no resulte beneficiado por la exoneración o diferimiento de los costes.

b) Para el supuesto en que proceda el diferimiento de los costes, el Ayuntamiento aprobará una Ordenanza municipal que regule un canon de urbanización, en virtud del cual los propietarios beneficiados por el aplazamiento vendrán obligados a satisfacer los costes de urbanización diferidos en el momento en que se les conceda la licencia por la que se autorice bien la reedificación del inmueble que se benefició del aplazamiento, o bien un aumento de edificabilidad respecto de la inicialmente consolidada.

**Artículo 268.** *La aprobación de canon para el pago diferido de obras de urbanización (en referencia al artículo 28.5 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1. El canon que se apruebe para el pago diferido de las obras de urbanización:

a) Tendrá como beneficiario al propio Ayuntamiento hasta el límite en que se hubiera valorado el excedente con cargo al cual se hubiesen financiado inicialmente los costes de urbanización que sean objeto del canon, correspondiendo el resto del importe recaudado al conjunto de la Actuación en compensación de la parte que ésta hubiera costado.

b) Tendrá un plazo máximo de carencia de tres años. Transcurrido ese plazo sin haberse concedido la licencia que origine la exigibilidad del canon, procederá su liquidación y pago.

2. El Proyecto de Reparcelación gravará las parcelas adjudicadas a los propietarios de inmuebles consolidados que se beneficien del diferimiento del pago de

los costes de urbanización con una afección real, específica e independiente del resto de afecciones legal o reglamentariamente procedentes. Esta afección se cancelará cuando se produzca el reintegro por los propietarios beneficiados de los costes diferidos y, en todo caso, transcurridos siete años desde su práctica. No obstante, a instancia del propietario beneficiado, se podrá sustituir esa afección por otro tipo de garantía suficiente.

**Artículo 269.** *Las viviendas en uso o en condiciones de ser habitadas (en referencia al artículo 29.1 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1. Cuando en un sector existan Edificaciones Consolidadas que por su tipo, ubicación y uso sean compatibles con la ejecución de la urbanización, los planes que las desarrollen podrán prever, para las Parcelas Vinculadas urbanísticamente a cada una de ellas, el régimen de Actuaciones Aisladas y su clasificación como suelo urbano.

2. Será obligatorio este tratamiento cuando se trate de viviendas unifamiliares aisladas en uso o en condiciones de ser habitadas. A tal efecto:

a) Se consideran viviendas unifamiliares en uso aquéllas en las que se pueda acreditar que están habitadas al menos durante 6 meses al año de forma ininterrumpida, ó 9 meses en caso contrario, y además sus residentes, sean o no propietarios, se hallan empadronados en ellas.

b) Se entiende por viviendas en condiciones de ser habitadas aquellas que cumplen los requisitos normativos exigidos para obtener cédula de habitabilidad. 3.- La Administración podrá girar visita de inspección a efectos de comprobar la efectiva concurrencia de todas las circunstancias exigidas en el apartado anterior.

**Artículo 270.** *Las obras en edificaciones con exceso de aprovechamiento consolidado (en referencia al artículo 30.2 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1. En las Edificaciones Consolidadas que presenten un aprovechamiento consolidado superior al Aprovechamiento Objetivo previsto por el Plan, pero transitoriamente compatible con éste, se admitirán obras de reforma y mejora y cambios objetivos de actividad, siempre que éstos no acentúen la inadecuación al planeamiento vigente, no supongan la completa reconstrucción de elementos disconformes con él, ni incrementen el valor de la edificación a los efectos indemnizatorios.

2. Las obras de reforma y mejora, así como los cambios objetivos de actividad, permitidos en las Edificaciones Consolidadas que presenten excesos de aprovechamiento sólo podrán tener como finalidad el mantenimiento, conservación o incremento de la seguridad de las instalaciones. Por el contrario, en ningún caso podrán suponer:

a) El aumento del aprovechamiento respecto del ya materializado.

b) La implantación de actividades o usos más lucrativos en términos de rentabilidad o valor, ni siquiera cuando éstos estuvieran previstos por el planeamiento.

3. La valoración de la concurrencia de todas las circunstancias previstas en este artículo corresponderá a los Ayuntamientos, y se realizará en el momento de otorgar o denegar la licencia. A tal efecto la solicitud de licencia deberá expresar el

fundamento que justifica su otorgamiento. La resolución municipal deberá ser motivada.

### **TÍTULO III**

## **LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA MEDIANTE ACTUACIONES AISLADAS**

#### **Artículo 271.**        *La optimización del desarrollo urbano.*

1.- Uno de los objetivos de la política territorial de la Comunidad Valenciana es la proporcionada ocupación del suelo por los crecimientos urbanos e infraestructuras, procurando un óptimo desarrollo con la menor ocupación del suelo.

2.- Por ello se propiciará la dinamización y la puesta en valor de los activos inmobiliarios y de infraestructuras urbanísticas ya ejecutadas, mediante la ejecución de Programas de Actuación Integrada, y el fomento de la conservación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico.

3.- Cuando proceda, se elaborará un Plan Parcial de Mejora o un Plan Especial de Reforma Interior para frenar la degradación progresiva de la edificación o la persistencia del déficit de equipamientos públicos, o bien la insuficiencia o la falta de calidad de la urbanización, de las redes viarias, de saneamiento y del espacio público.

#### **Artículo 272.**        *El concepto de Actuación Aislada (en referencia a los artículos 15 y 146 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- La Actuación Aislada es el proceso urbanístico por el que se establecen las condiciones jurídicas, económicas, temporales, de planeamiento y, en su caso, de edificación o rehabilitación, para desarrollar una parcela urbana, una manzana o una unidad urbana equivalente, independientemente del número de fincas registrales afectadas.

2.- La finalidad de las Actuaciones Aisladas es la de edificar, rehabilitar y, en su caso, completar la urbanización, conectando esas unidades urbanas a las redes de servicio preexistentes y dotándolas de la condición de solar urbanizado y edificable.

3.- La aprobación de un Programa para el desarrollo de una Actuación Aislada legitima la reparcelación forzosa o voluntaria, en superficie, horizontal o económica, de los terrenos o construcciones que sean objeto de la Actuación.

#### **Artículo 273.**        *La configuración de ámbito inicial y de resultado en las Actuaciones Aisladas (en referencia a los artículos 15 y 146 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- El ámbito espacial propio de los Programas para el desarrollo de Actuaciones Aisladas será, cuanto menos, una superficie igual a la de la parcela mínima fijada por el planeamiento.

2.- Como resultado de la Actuación Aislada podrán resultar una o más parcelas edificables, conforme al planeamiento de aplicación.

**Artículo 274.** *Los supuestos en los que procede la Actuación Aislada (en referencia a los artículos 15 y 146 de la Ley Urbanística Valenciana)*

Los Programas para el desarrollo de Actuaciones Aisladas resultarán procedentes en los siguientes supuestos:

1.- Para edificar los solares o rehabilitar los edificios que no precisen de ninguna obra de urbanización, por existir ya ésta de forma completa, siempre que:

a) Se requiera regularizar linderos y no haya acuerdo entre los afectados.

b) Sea necesario repartir justamente cargas y beneficios entre los propietarios afectados y no haya acuerdo entre ellos. Las cargas a repartir en este supuesto serán las derivadas de la urbanización preexistente o de la edificación o rehabilitación previstas por el Programa.

c) El inmueble se halle incurso en Régimen de Edificación o Rehabilitación Forzosa.

2.- Cuando una sola parcela, integrada por una o más fincas registrales, susceptible conforme al planeamiento de ser edificada de forma independiente, requiera la ejecución de obras públicas de urbanización perimetrales, siempre que dichas obras afecten a distintas propiedades entre las que no exista acuerdo sobre el modo de cumplimiento de sus respectivos deberes urbanísticos.

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

4.- Cuando resulte justificado que el régimen de Actuación Aislada es el más idóneo para ejecutar las obras de reforma interior, mejora o saneamiento correspondientes en suelo urbano, particularmente respecto a parcelas aisladas que se hallen consolidadas con respecto a las tipologías, usos y ubicación establecidos por el planeamiento. La justificación deberá desarrollarse expresa y motivadamente en la memoria del Programa de Actuación Aislada y en el acuerdo aprobatorio de éste.

**Artículo 275.** *La disponibilidad civil a efectos de la promoción de Actuaciones Aisladas (en referencia al artículo 146.4 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- El promotor de una iniciativa de Programa de Actuación Aislada deberá acreditar la disponibilidad civil sobre terrenos suficientes para asegurar que edificará o rehabilitará la parcela objeto de la Actuación, y que lo hará en plazo inferior a tres años.

2.- Se exceptúa la exigencia de disponibilidad civil sobre los terrenos en los siguientes supuestos:

a) Cuando los inmuebles estuvieran en Régimen de Edificación o Rehabilitación Forzosa.

b) Cuando se trate de Programas de Actuación Aislada tramitados por gestión directa.

3.- En suelo urbano delimitado como Centro Histórico, se considerará acreditada la disponibilidad civil sobre terrenos cuando se tenga la titularidad de, por lo menos, el 10 por ciento de la propiedad del ámbito.

4.- En suelo urbano que no sea Centro Histórico, se considerará acreditada el requisito de la disponibilidad civil sobre terrenos suficientes cuando se tenga la titularidad de, por lo menos, el 15 por ciento de la propiedad de origen del ámbito afectado.

**Artículo 276.** *El concepto de Centro Histórico (en referencia al artículo 146.4 de la Ley Urbanística Valenciana).*

Se entiende por Centro Histórico el ámbito expresamente identificado como tal por el planeamiento. La identificación de los Centros Históricos será, en todo caso, una determinación propia de la ordenación pormenorizada, que no tendrá por qué coincidir, necesariamente, con la delimitación de los núcleos históricos tradicionales prevista en el artículo 49.2 de la Ley Urbanística Valenciana.

**Artículo 277.** *Los Programas de Actuación Aislada para la regularización de linderos (en referencia al artículo 146.1.b de la Ley Urbanística Valenciana)*

La Alternativa Técnica de Programa de Actuación Aislada cuya finalidad sea la regularización de linderos y que no precise de la ejecución de obras de urbanización no deberá incorporar el Proyecto relativo a la ejecución de este tipo de obras.

**Artículo 278.** *La innecesidad de las Actuaciones Aisladas (en referencia a los artículos 15 y 146 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Será innecesario tramitar Programas de Actuación Aislada:

a) En el caso de que la urbanización de una parcela no requiera afectar a propiedades de terceros.

b) Cuando exista unanimidad entre los propietarios afectados en cuanto al planeamiento, a su ejecución y al Proyecto de Edificación o Rehabilitación.

2.- En ambos casos, se podrá solicitar directamente Licencia de Edificación, aportando con la petición los siguientes documentos: Proyecto de Edificación o Rehabilitación, Proyecto de Urbanización y propuesta de Convenio Urbanístico a suscribir con la Administración, en virtud del cual se concrete la cesión de las dotaciones públicas exigibles conforme al planeamiento y, en su caso, la compensación de los eventuales excedentes de aprovechamiento.

**Artículo 279.** *El contenido de la Proposición Jurídico-Económica en Programas de Actuación Aislada (en referencia al artículo 147.2 de la Ley urbanística Valenciana)*

1.- El contenido de la Proposición Jurídico-Económica que deba formularse en desarrollo de los Programas de Actuación Aislada será el previsto en los artículos 127 y 147.2 de la Ley Urbanística Valenciana, a lo que habrá que añadir el presupuesto de la construcción en caso de que se pretenda la edificación de los terrenos o la rehabilitación de los inmuebles.

2.- En la partida correspondiente a los Gastos de Gestión o los Gastos Generales, el aspirante a Agente Urbanizador deberá diferenciar el capítulo correspondiente a los

previstos en la contratación de terceros, y el capítulo atribuible a los gastos internos de la propia estructura organizativa del Urbanizador.

**Artículo 280.** *Los criterios de selección de Alternativa Técnica y de Proposición Jurídico-Económica de Programa de Actuación Aislada (en referencia al artículo 147.3 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Los criterios de selección de la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica que deban desarrollar los Programas de Actuación Aislada serán los previstos en los artículos 135 y 147.3 de la Ley Urbanística Valenciana, y aquellos otros que se establezcan en las Bases de Programación que se aprueben.

2.- Las Bases Particulares fijarán criterios claros de puntuación de las Proposiciones Jurídico-Económicas.

3.- Asimismo, en caso de que los Proyectos de Edificación o Rehabilitación sean objeto del concurso de programación, éstos deberán ser igualmente ponderados.

**Artículo 281.** *El concepto de Áreas de Rehabilitación (en referencia al artículo 148 de la Ley Urbanística Valenciana)*

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 148 de la Ley de la Generalitat Valenciana 16/2005, y en coherencia con lo dispuesto en los artículos 5.1.a) y 21.2 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, el planeamiento deberá delimitar entre sus determinaciones de ordenación pormenorizada las Áreas de Rehabilitación.

**Artículo 282.** *Las garantías en los Programas de Actuación Aislada (en referencia al artículo 149 de la Ley Urbanística Valenciana).*

Las garantías que preste el adjudicatario del Programa de Actuación Aislada le serán devueltas cuando cumpla todos los compromisos asegurados. No obstante, las garantías prestadas por cuenta de la adquisición forzosa de inmuebles deberán mantenerse en un quinto de su importe hasta que se produzca la firmeza en vía administrativa del justiprecio o indemnización y su pago efectivo o su consignación de conformidad con lo dispuesto en la normativa sobre expropiación forzosa.

**Artículo 283.** *El procedimiento de aprobación de los Programas para el desarrollo de Actuaciones Aisladas (en referencia al título II, capítulo XIV, sección 8ª de la Ley Urbanística Valenciana).*

La formulación, la tramitación y la aprobación de los Programas de Actuación Aislada se ajustarán a las reglas previstas para los Programas de Actuación Integrada, con las siguientes especialidades:

1.- En aquellas Actuaciones Aisladas en que no sea necesaria la ejecución de obra de urbanización no será preceptiva la aprobación de Bases Generales ni Particulares de Programación, ni la licitación de las obras de edificación.

En consecuencia, el promotor podrá someter directamente a información al público y por sus medios los siguientes documentos: Alternativa Técnica, Proposición



Jurídico-Económica, Proyecto de Reparcelación y Proyectos de Edificación y/o Edificación, depositando una copia de todos esos documentos en el Ayuntamiento.

2.- Además de remitir avisos a los titulares catastrales, será preceptivo notificar a quienes aparezcan como titulares de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad.

3.- El plazo de información al público será de un mes y se contará desde la publicación del anuncio en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana.

4.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 166 de la Ley Urbanística Valenciana, el Urbanizador deberá adaptar la propuesta de Proyecto de Reparcelación que hubiese formulado inicialmente en función de la modalidad de retribución elegida por los propietarios.

## **TÍTULO IV**

### **LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA MEDIANTE ACTUACIONES INTEGRADAS**

#### **Capítulo I**

#### **Las Actuaciones Integradas**

**Artículo 284.** *El concepto de Actuación Integrada (en referencia al artículo 14 de la Ley Urbanística Valenciana)*

Actuación Integrada es el proceso urbanístico por el que se establecen las condiciones jurídicas, económicas, temporales y de planeamiento a los efectos de transformar el suelo urbanizable y el urbano sin urbanización consolidada en solares urbanizados y edificables. Las Actuaciones Integradas proceden en los supuestos que se detallan en el artículo siguiente y tienen como ámbito propio una o varias Unidades de Ejecución completas.

**Artículo 285.** *Los supuestos en que procede la Actuación Integrada (en referencia al artículo 14 de la Ley Urbanística Valenciana)*

La Actuación Integrada procede en los siguientes supuestos:

1.- En Unidades de Ejecución de suelo urbanizable, con las salvedades derivadas del régimen regulatorio de las construcciones consolidadas y semiconsolidadas establecidas en el capítulo III del Título I de la Ley Urbanística Valenciana y en este Reglamento.

2.- La urbanización pública de un terreno que tenga una superficie igual o superior a 40.000 metros cuadrados de suelo con la finalidad de transformarlo en uno o varios solares, ya sea suelo urbanizable o urbano en cualquiera de sus categorías, e independientemente de su configuración parcelaria.

3.- Cuando el terreno a urbanizar esté incluido en Unidades de Ejecución de suelo urbano sin urbanización consolidada o con urbanización insuficiente u obsoleta, en los términos previstos en los artículos 10.3 y 21.4 de la Ley Urbanística Valenciana. El régimen anterior será de aplicación bien por venir así establecido en el planeamiento, bien porque la realidad de los hechos demuestre que es necesaria una Actuación Integrada en lugar de una Actuación Aislada para garantizar una calidad y

homogeneidad óptimas de la urbanización. El correspondiente Programa de Actuación Integrada, así como la resolución por la que se apruebe éste, deberán justificar expresa y razonadamente esta necesidad y describir con precisión los hechos y circunstancias en que se base.

En particular, procederá el régimen de Actuaciones Integradas en aquellos suelos urbanos sin urbanización consolidada, cuando la urbanización pública y conjunta de dos o más parcelas deba tener lugar conforme a una única programación, siempre que no pueda alcanzarse mediante el desarrollo de una Actuación Aislada:

a) Un resultado homogéneo o una óptima calidad de la urbanización. El correspondiente Programa de Actuación Integrada, así como el acuerdo por el que se apruebe éste, deberán justificar expresa y razonadamente esta necesidad.

b) La conexión integral de la Unidad o Unidades de Ejecución a las redes de servicios urbanísticos existentes.

c) La producción de dos o más solares simultáneamente, transformando suelo que tenga pendiente la implantación de algún servicio urbanístico.

## **Capítulo II**

### **La Gestión Directa de Actuaciones Integradas**

**Artículo 286.** *La iniciativa municipal para la tramitación de Programas de Actuación Integrada (en referencia al artículo 118.1.a de la Ley Urbanística Valenciana)*

Los Ayuntamientos tendrán iniciativa urbanística, además de a través de los Organismos o Entidades dependientes o de los que formen parte, a través de las Sociedades de capital íntegramente público o participadas mayoritariamente por esa Administración.

**Artículo 287.** *La disponibilidad de recursos presupuestarios en la iniciativa pública en la formulación de los Programas (en referencia al artículo 128.3 de la Ley Urbanística Valenciana)*

La disponibilidad de recursos presupuestarios se acreditará mediante certificado de la Intervención Municipal. Será suficiente con acreditar la disponibilidad de, al menos, el 25 por ciento de los recursos que exija la inversión pretendida

**Artículo 288.** *La iniciativa municipal para la formulación de Programas de ámbito comarcal (en referencia al artículo 119.2 de la Ley Urbanística Valenciana)*

Cuando la iniciativa municipal en la Programación tenga por objeto un ámbito comarcal se estará a lo dispuesto en el artículo siguiente de este Reglamento.

**Artículo 289.** *La iniciativa de la Administración no municipal (en referencia al artículo 89 de la Ley Urbanística Valenciana)*

*La Generalitat*, por sí misma o a través de sus Organismos, Entidades, o Sociedades de capital íntegramente público, únicamente podrá incoar expedientes de programación por gestión directa.

**Artículo 290.** *El contenido de la iniciativa de gestión directa (en referencia al artículo 128 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Cuando la Administración pretenda desarrollar un Programa de Actuación Integrada o Aislada por gestión directa, redactará de oficio y tramitará hasta su aprobación una iniciativa con el contenido que se determina en el párrafo siguiente.

2.- La iniciativa de gestión directa incorporará necesariamente los contenidos previstos en los artículos 126 y 127 de la Ley Urbanística Valenciana, salvo los extremos previstos en los artículos 126.1.i) y f) y 127.1.a) del referido texto legal, siendo su inclusión potestativa para la Administración.

3.- Siempre que no exista ordenación pormenorizada o se pretenda modificar la ordenación existente, la Administración actuante deberá incluir en su iniciativa el correspondiente instrumento de planeamiento espacial.

**Artículo 291.** *La información al público de la iniciativa de gestión directa (en referencia al artículo 128 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Cualquiera que sea el contenido de la iniciativa de gestión directa formulada por la Administración actuante, se someterá a información al público mediante:

a) La remisión de avisos a quienes figuren en el Catastro como titulares de las parcelas afectadas por la Actuación, en la forma prevista en el artículo 134.4 de la Ley Urbanística Valenciana

b) La publicación de sendos anuncios en un diario no oficial de amplia difusión en la Provincia y, posteriormente, en el Diario Oficial de la *Generalitat* Valenciana.

2.- La información al público tendrá una duración de un mes desde la publicación del anuncio en el Diario Oficial de la *Generalitat* Valenciana. Durante el periodo de exposición pública cualquier interesado podrá formular alegaciones a la iniciativa de gestión directa.

3.- Concluido el periodo de información pública, y previa emisión de los informes que se estimen necesarios, el Ayuntamiento procederá a la aprobación de la iniciativa de gestión directa.

4.- En el supuesto de que con motivo del trámite de información pública se introdujeran modificaciones en la iniciativa, aunque fueran sustanciales, no procederá reiterar el trámite, bastando con el señalamiento de dicha circunstancia en la notificación de la resolución aprobatoria.

5.- Si la iniciativa de gestión directa no incorpora ningún instrumento de planeamiento espacial por existir ya ordenación pormenorizada, o bien contiene un Plan no modificativo de la ordenación estructural, la aprobación municipal de dicha iniciativa será definitiva. En tal caso, el Ayuntamiento remitirá el planeamiento espacial aprobado definitivamente a la *Conselleria* competente en materia de Urbanismo para que proceda a publicar su aprobación y a inscribir el Programa en el Registro correspondiente. Por su parte, el Ayuntamiento notificará la aprobación del Programa a los interesados.

6.- Si la iniciativa de gestión directa incorpora un instrumento de planeamiento espacial modificativo de la ordenación estructural, la aprobación municipal de dicha

iniciativa tendrá carácter provisional y estará condicionada a la aprobación definitiva por parte de la *Conselleria* competente en materia de Urbanismo.

**Artículo 292.** *La contratación de las actuaciones subsiguientes en el procedimiento para la aprobación de Programas de gestión directa (en referencia al artículo 128 de la Ley Urbanística Valenciana)*

En el plazo de dos meses desde la aprobación de la iniciativa de gestión directa si ésta no contenía planeamiento espacial, o desde la publicación del instrumento de planeamiento espacial aprobado definitivamente, el Ayuntamiento deberá resolver acerca del procedimiento para contratar las actuaciones subsiguientes. A tal efecto, podrá optar entre:

1.- Incoar el procedimiento previsto en el artículo 125 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, en el caso de que pretenda contratar la redacción del Proyecto de Urbanización o del Proyecto de Reparcelación, o de ambos, conjuntamente, con la ejecución de las obras.

2.- Incoar el procedimiento previsto en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas para suscribir un contrato de consultoría y asistencia técnica, en el supuesto en que únicamente pretenda contratar con un tercero la redacción y tramitación del Proyecto de Urbanización o del Proyecto de Reparcelación, o de ambos.

3.- Incoar el procedimiento previsto en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas para formalizar un contrato de obras, en el supuesto de que únicamente pretenda contratar con un tercero la ejecución de la urbanización.

**Artículo 293.** *Las normas de aplicación supletoria en la gestión directa (en referencia al artículo 128 de la Ley Urbanística Valenciana)*

Los Programas de gestión directa se sujetarán al siguiente régimen supletorio de la normativa contenida en este capítulo:

1.- En aquellos aspectos relativos al planeamiento espacial, resultarán de aplicación los preceptos que regulan la tramitación del plan correspondiente.

2.- En aquellos aspectos relativos al Proyecto de Urbanización, al Proyecto de Reparcelación y a la ejecución de las obras de urbanización, resultarán de aplicación los preceptos que regulan la tramitación de los Programas de gestión indirecta y su ejecución.

### **Capítulo III** **Las Agrupaciones de Interés Urbanístico**

**Artículo 294.** *Las Agrupaciones de Interés Urbanístico en suelo no urbanizable (en referencia al artículo 144.1 de la Ley Urbanística Valenciana)*

Los propietarios de terrenos podrán asociarse como Agrupación de Interés Urbanístico siempre que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 144 de la Ley Urbanística Valenciana y en este Reglamento. Cumpliendo las exigencias

requeridas en el precepto citado, podrán constituirse Agrupaciones de Interés Urbanístico, incluso en ámbitos de Suelo No Urbanizable, con la finalidad de instar la reclasificación de dicho suelo clasificado como no urbanizable para su posterior programación.

**Artículo 295.** *La escritura de constitución de las Agrupaciones de Interés Urbanístico (en referencia al artículo 144.1.d de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Será requisito para el otorgamiento de la escritura de constitución de las Agrupaciones de Interés Urbanístico, así como para su inscripción en el correspondiente Registro, que junto con la referida escritura se protocolicen los títulos de propiedad de los terrenos que se aporten para su constitución.

2.- Adicionalmente, el Notario que autorice la Escritura de constitución deberá solicitar y protocolizar las notas simples registrales de todas las fincas, cotejando la correspondencia entre los otorgantes de la escritura y los que figuren como titulares registrales en el momento del otorgamiento. En coherencia con la información registral obtenida, el Notario deberá excluir del otorgamiento aquellas fincas cuyo titular registral no comparezca en el acto de constitución.

**Artículo 296.** *La adhesión a las Agrupaciones de Interés Urbanístico (en referencia al artículo 144.1.e de la Ley Urbanística Valenciana).*

Los propietarios que decidan adherirse a la Agrupación de Interés Urbanístico podrán hacerlo en cualquier Notaría, siempre que aporten datos suficientes para identificar la escritura de constitución de la Agrupación.

**Artículo 297.** *Régimen jurídico aplicable a las Agrupaciones de Interés Urbanístico (en referencia al artículo 144 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Hasta la adquisición de la personalidad jurídico-pública con la inscripción en el correspondiente Registro, las Agrupaciones de Interés Urbanístico se someterán al régimen jurídico previsto en la normativa reguladora de las Agrupaciones de Interés Económico.

2.- Con posterioridad a la adquisición de la personalidad jurídico-pública, las Agrupaciones de Interés Urbanístico se regirán por la normativa autonómica sobre urbanismo. Supletoriamente, se regularán:

a) Por la legislación sobre procedimiento administrativo común y sobre contratos con las Administraciones Públicas, respecto a la organización, formación de voluntad de sus órganos colegiados y relaciones con la Administración.

b) Por la normativa reguladora de las Agrupaciones de Interés Económico en el resto.

## **Capítulo IV**

### **El inicio del concurso de Programación**

**Artículo 298.** *El documento de avance del planeamiento en el procedimiento para la gestión indirecta de los Programas de Actuación Integrada (en referencia al artículo 130.2 de la Ley Urbanística Valenciana)*

El documento de planeamiento que puede incorporarse a la solicitud de inicio del concurso de programación de conformidad con el artículo 130.2 de la Ley Urbanística Valenciana constará, al menos, de:

- 1.- Un documento de delimitación y superficie del ámbito.
- 2.- Un plano de ordenación.
- 3.- Una ficha en la que se concreten los parámetros urbanísticos básicos y, como mínimo, el uso característico o global, el Aprovechamiento Tipo, la tipología edificatoria predominante, la densidad máxima y los porcentajes desagregados de suelo destinado a dotaciones públicas.
- 4.- En el caso en que se pretendan desarrollar las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio, se deberá aportar una memoria justificativa de tal extremo. Por el contrario, si se propone modificar esas directrices, la Memoria deberá describir y justificar la variación planteada, e instar la revisión del Plan General.

**Artículo 299.** *La resolución de la solicitud de un particular para el inicio de un procedimiento de programación (en referencia al artículo 130.2 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- La viabilidad de la petición de los particulares para el inicio de un procedimiento de programación será resuelta mediante acuerdo motivado del Pleno del Ayuntamiento a propuesta del Alcalde y a la vista de los informes emitidos por los servicios jurídicos y técnicos de la Corporación Local.

2.- El informe técnico sobre la viabilidad de la petición que debe preceder a la resolución municipal deberá versar, al menos, sobre los siguientes extremos:

- a) Adecuación de la iniciativa al planeamiento general del Municipio o a sus Directrices de Ordenación del Territorio.
- b) Suficiencia de los servicios públicos existentes en el Municipio para atender a los nuevos desarrollos pretendidos, o la suficiente previsión a futuro de esos servicios.
- c) Oportunidad temporal del desarrollo urbanístico del ámbito propuesto, en relación con otras actuaciones ya iniciadas o de ejecución preferente.

3.- Los informes referidos en los apartados precedentes no serán vinculantes.

4.- Si la propuesta del Alcalde fuera favorable a la solicitud, ordenará la redacción de unas Bases Particulares de Programación para su sometimiento a la aprobación por el Pleno dentro del plazo total de tres meses con el que cuenta el Ayuntamiento para resolver.

**Artículo 300.** *El sentido del silencio administrativo sobre la petición de apertura del procedimiento de programación por gestión indirecta (en referencia al artículo 130, números 4 y 5, y a la disposición adicional 9ª de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Si la solicitud formulada por un particular para el inicio de un procedimiento de programación pretende modificar la ordenación estructural, variando alguna de las directrices del planeamiento general, o si la solicitud no justifica el desarrollo de esas directrices, el silencio administrativo producirá efectos desestimatorios.

2.- Si la solicitud formulada por un particular para el inicio de un procedimiento de programación no modifica la ordenación estructural, o sí lo hace pero en desarrollo de las directrices del planeamiento general, el silencio administrativo tendrá carácter positivo, con los siguientes efectos:

a) Se entenderá aplicable directamente el modelo tipo de Bases Particulares aprobado por la Conselleria competente en materia de Territorio. En el supuesto de no existir Bases Generales aprobadas en el municipio, regirán asimismo las que se aprueban como Anexo II de este Reglamento.

b) El promotor del procedimiento podrá publicar por sus propios medios el inicio del concurso, incluyendo en todo caso en los anuncios las Bases Particulares que deban regir la licitación. El procedimiento, plazo y efectos de la publicación serán los regulados en los artículos 132 y siguientes de la Ley Urbanística Valenciana.

**Artículo 301.** *La compensación de los costes de redacción del avance de planeamiento para la incoación de un procedimiento de programación (en referencia al artículo 130.2 de la Ley Urbanística Valenciana)*

En el caso de que, tras la petición por un particular del inicio de un procedimiento de programación por gestión indirecta, se resuelva la adjudicación de la condición de Agente Urbanizador en favor de un tercero, el peticionario inicial tendrá derecho a que se le compensen con cargo a la Actuación todos los gastos en que hubiera incurrido para confeccionar y tramitar la solicitud inicial, previa justificación documental de los mismos.

**Artículo 302.** *La compensación al particular que formule una iniciativa de programación cuando la Administración opta por la gestión directa (en referencia al artículo 130.2 de la Ley Urbanística Valenciana)*

En el caso de que tras la petición por un particular del inicio de un procedimiento de programación por gestión indirecta, se resuelva por la Administración la sujeción del Programa al régimen de gestión directa, el autor de la propuesta tendrá derecho al resarcimiento de los gastos efectuados para su elaboración, incrementados en un 10 por ciento como compensación, todo ello salvo que la propuesta hubiera resultado insuficiente de acuerdo con su propia finalidad y no pudiese ser aprovechada por la Administración. El importe de los gastos será determinado por la Administración actuante en función de los que resulten acreditados por quien haya presentado la

propuesta, conforme a la naturaleza y contenido de ésta y de acuerdo con los precios del mercado.

## **Capítulo V**

### **La regulación del concurso de Programación**

**Artículo 303.**        *Las Bases Generales reguladoras de la gestión indirecta de Programas de Actuación Integrada (en referencia al artículo 131 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Tal y como se refleja en las Bases Generales que se aprueban como Anexo II de este Reglamento, el contenido de esas Bases deberá contemplar, como mínimo, los siguientes aspectos:

a) La ampliación, si procede, de los plazos previstos en la Ley Urbanística Valenciana y en este Reglamento. El plazo para resolver los expedientes de programación no superará en ningún caso los un año.

b) La determinación de la cuantía y la forma de la garantía definitiva a prestar por el Urbanizador se fijará en las Bases Particulares.

c) La regulación de los términos en los que se podrá proceder a subcontratar la realización parcial de las prestaciones correspondientes al Programa, distintas de la obra de urbanización cuando ésta esté sujeta a licitación, todo ello de conformidad con las reglas previstas para la subcontratación en la Ley Urbanística Valenciana y en este Reglamento.

d) Cualesquiera otras cuestiones jurídicas, económicas y administrativas que afecten tanto al procedimiento de adjudicación como al desarrollo y ejecución de los Programas de Actuación Integrada de gestión indirecta.

2.- El acto de aprobación de las Bases Generales de Programación será recurrible de acuerdo con el procedimiento especial regulado en este Reglamento.

3.- Hasta en tanto el Municipio no haya aprobado sus propias Bases Generales, serán de aplicación las que constituyen el Anexo II de este Reglamento. Esas Bases Generales habilitarán la formulación de propuestas de inicio de expedientes de programación, de acuerdo con el artículo 130 de la Ley Urbanística Valenciana, así como la tramitación de esos expedientes al amparo de los efectos estimatorios del silencio administrativo previstos en los artículos 130.5 de la Ley Urbanística Valenciana y artículo en este Reglamento.

**Artículo 304.**        *La tasa por tramitación de Programas de Actuación Integrada y Aislada (en referencia al artículo 130 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Las Bases Generales podrán establecer la exacción y regulación de dos tipos de tasa:

a) Una tasa por la tramitación de Programas de Actuación Integrada y Aislada hasta la adjudicación de la condición de Agente Urbanizador. Esta tasa se repercutirá a todos los aspirantes a Agente Urbanizador que formulen una iniciativa de Programa.



b) Una tasa por la tramitación de las actuaciones y expedientes urbanísticos que traigan causa de la adjudicación de los Programas. Esta tasa se repercutirá a quien haya sido designado Agente Urbanizador.

2.- La imposición de estas tasas no excluirá la repercusión, en su caso, de los honorarios profesionales previstos en los artículos 137.1 y 168.1.e) de la Ley Urbanística Valenciana y en este Reglamento.

**Artículo 305. *Las Bases Particulares reguladoras de la gestión indirecta de Programas de Actuación Integrada (en referencia al artículo 131.2 de la Ley Urbanística Valenciana)***

1.- Tal y como se refleja en el modelo de Bases Particulares que se apruebe por la Conselleria competente en materia de Territorio, el contenido de esas Bases deberá contemplar, además de los aspectos regulados en el artículo 131.2 de la Ley Urbanística Valenciana, como mínimo los siguientes:

a) La previsión y, en su caso, limitación de la posibilidad de formular Alternativas Técnicas que supongan una ampliación del ámbito territorial a programar, así como las consecuencias de la ampliación.

b) El porcentaje mínimo de solares cuya edificación haya de ser simultánea a la urbanización. Si las Bases Particulares no fijaran este porcentaje, se estará a lo dispuesto en el planeamiento. En cualquier caso, esta obligación será únicamente exigible al Agente Urbanizador.

c) La exigibilidad o no de informe del Consejo del Territorio y el Paisaje previsto en el artículo 136.4 de la Ley Urbanística Valenciana.

d) Referencia al carácter de contrato administrativo especial del que suscriban la Administración actuante y el Urbanizador como consecuencia de la adjudicación del Programa, en cumplimiento de lo dispuesto en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

e) Las prerrogativas que ostenta la Administración de acuerdo con la legislación de contratos de las Administraciones Públicas y, como mínimo, las de interpretar los contratos administrativos, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificar los términos de la adjudicación por causas imprevistas o no contempladas en las Bases y que sean de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, de conformidad con las causas, procedimiento y efectos y establecidos en la Ley Urbanística Valenciana y en este Reglamento.

f) La competencia del orden jurisdiccional contencioso-administrativo para conocer de las cuestiones que puedan suscitarse en la preparación, resolución y ejecución del contrato entre la Administración y el Urbanizador.

g) Los términos en que deba producirse la eventual adjudicación conexas o condicionada, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 139.1 de la Ley Urbanística Valenciana y en este Reglamento.

h) La previsión de un precio cierto de licitación, que tendrá carácter de máximo y que servirá de base para el cálculo de la garantía provisional, de acuerdo con lo previsto en el artículo 140.1 de la Ley Urbanística Valenciana y en este Reglamento.

i) El calendario específico de plazos de desarrollo y ejecución del Programa, así como la regulación de los efectos de su incumplimiento.

j) La identificación de los documentos y criterios que serán objeto de valoración a efectos de la adjudicación del Programa de conformidad con el artículo 131.4 de la Ley Urbanística Valenciana, así como su ponderación. A estos efectos, podrán ser tenidas en cuenta aquellas mejoras que plantee una Alternativa Técnica respecto de la integración de la Actuación en su entorno.

k) La puntuación mínima que deberán superar las Alternativas Técnicas para poder ser valoradas las Proposiciones Jurídico-Económicas que las desarrollen.

2.- El acto de aprobación de las Bases Particulares de Programación será recurrible de acuerdo con el procedimiento especial regulado en este Reglamento.

**Artículo 306.** *El contenido potestativo de las Bases Particulares (en referencia al artículo 131.2 de la Ley Urbanística Valenciana)*

Las Bases Particulares podrán establecer:

1.- Una fórmula polinómica por la que deban ponderarse los criterios de adjudicación del Programa.

2.- Causas específicas de resolución adicionales a las previstas en la Ley Urbanística Valenciana, en este Reglamento y en la legislación reguladora de los contratos de las Administraciones Públicas.

3.- El alcance y límite de las posibles prórrogas para el desarrollo y ejecución del Programa, sin que en ningún caso puedan producirse las mismas por mutuo consentimiento tácito.

**Artículo 307.** *La aprobación de las Bases Generales y Particulares de programación (en referencia al artículo 131.2 de la Ley Urbanística Valenciana)*

La competencia para la aprobación de las Bases Generales y Particulares reside en los Ayuntamientos que, en ningún caso, estarán vinculados por la documentación presentada por quienes soliciten el inicio de un procedimiento de programación.

**Artículo 308.** *La suspensión del otorgamiento de licencias por tramitación de Programas (en referencia al artículo 101.2 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- En el caso de tramitación de Programas, la publicación del anuncio de las Bases Particulares de Programación en el Diario Oficial de la *Generalitat* Valenciana será el que produzca los efectos suspensivos del otorgamiento de licencias a los que se refiere el artículo 101.2 de la Ley Urbanística Valenciana.

2.- En el supuesto de tramitación del concurso de programación por funcionamiento del régimen de silencio, la suspensión del otorgamiento de licencias se producirá tras la aparición del primer anuncio de exposición al público de una de las Proposiciones en el Diario Oficial de la *Generalitat* Valenciana.

3.- En aquellos Programas de Actuación Aislada en los que no sea preceptiva la aprobación de Bases, la suspensión se publicará en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, dentro de los diez días siguientes a la presentación de la iniciativa.

**Artículo 309.** *La suspensión de acuerdos aprobatorios de Programas (en referencia al artículo 103 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- La suspensión de licencias implicará igualmente la de los acuerdos aprobatorios de nuevos Programas en la zona afectada. Durante el periodo de vigencia de la suspensión de los acuerdos aprobatorios de Programas no se admitirán iniciativas de programación. Tampoco se podrán aprobar Bases Particulares de programación, ni de forma expresa ni por aplicación del silencio administrativo.

2.- Los Programas ya aprobados definitivamente y aún vigentes no se verán afectados por la suspensión de licencias y Programas, salvo que al acordar la suspensión así se haga constar expresamente en la resolución. En caso de adoptarse esta última medida cautelar, se devengarán las indemnizaciones que procedan.

## **Capítulo VI**

### **La publicidad del concurso**

**Artículo 310.** *El anuncio de concurso de programación (en referencia al artículo 132 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Los anuncios del concurso de programación se ajustarán al modelo tipo aprobado por la Conselleria competente en materia de Territorio. En todo caso, se deberá reseñar la fecha de envío del anuncio de programación al Diario Oficial de la Unión Europea tanto en el anuncio que se publique en el Diario Oficial de la *Generalitat* Valenciana, como en el propio anuncio que se publique en el Diario Oficial de la Unión Europea.

2.- La publicación del anuncio en el Diario Oficial de la *Generalitat* Valenciana deberá solicitarse dentro de los dos días siguientes a la remisión del anuncio al Diario Oficial de la Unión Europea.

**Artículo 311.** *Los avisos a titulares catastrales (en referencia al artículo 132 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Los avisos que se remitan a los titulares catastrales deberán reseñar:

- a) La identidad del remitente.
- b) El instrumento urbanístico y el ámbito sobre el que verse la comunicación.
- c) La identificación del Notario autorizante del Acta de protocolización de la Alternativa Técnica de Programa, su domicilio y horario de oficina, en cuyas dependencias podrá consultarse la referida Alternativa por los interesados.

d) Tratándose de concurso de gestión indirecta de Programa, deberá expresar la referencia al acuerdo municipal de aprobación del inicio del concurso o justificar la aplicación del silencio.

2.- La remisión de los avisos podrá formalizarse en la misma acta notarial de exposición al público de la Alternativa Técnica o en otra diferente destinada a este exclusivo fin.

**Artículo 312.** *El plazo de información pública de la Alternativa Técnica (en referencia al artículo 134 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- El plazo de información pública de los documentos señalados en las letras a), f) y, si procede, k) del artículo 126 de la Ley Urbanística Valenciana, y en este Reglamento, deberá iniciarse dentro de los tres meses a que se refiere el artículo 133.3 de esa Ley, o el mayor que establezcan las Bases de Programación. A tal efecto, la protocolización notarial podrá formalizarse en una sola acta. Este plazo de información al público será de un mes.

2.- Con anterioridad al transcurso del plazo de tres meses, deberá haberse cumplido con todas las formalidades propias de la información al público y, en particular, deberán haberse producido todas las publicaciones y remitido todos los avisos.

3.- Los avisos remitidos por el aspirante a Urbanizador deberán dar cuenta de la iniciación del concurso y de la exposición al público de su Proposición, en los términos previstos en este Reglamento.

**Artículo 313.** *El acta notarial en caso de Programas que afecten a varios municipios (en referencia al artículo 134.2 de la Ley Urbanística Valenciana)*

Si el Programa afecta a varios municipios será preceptivo el otorgamiento de sendas actas en Notarías con competencia territorial en cada uno de los municipios.

**Artículo 314.** *Las alegaciones presentadas durante la exposición al público de los documentos de ordenación (en referencia al artículo 134 de la Ley Urbanística Valenciana)*

El Ayuntamiento tendrá que remitir las alegaciones presentadas por los interesados durante la exposición al público de los documentos de ordenación, en el plazo de dos días desde que tengan su entrada en el registro, a la sede de la Notaría donde se haya protocolizado la Alternativa Técnica, para su incorporación a las actuaciones y su toma de razón por el aspirante a Urbanizador.

**Artículo 315.** *Los avisos a los titulares catastrales que no hayan podido practicarse (en referencia al artículo 134.4 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- En el caso de que tras el segundo intento de notificación no se consiga practicar el aviso del inicio del procedimiento de gestión indirecta de un Programa de Actuación Integrada a quienes consten en el Catastro como titulares afectados por la Actuación propuesta, el aviso se entenderá correctamente practicado. De tales circunstancias se dejará constancia en el acta de protocolización y se continuará la tramitación del procedimiento.

2.- Las mismas consecuencias previstas en el párrafo anterior se producirán si el aviso se rechaza por su destinatario en el primer intento.

3.- La oficina de Correos encargada de practicar los avisos deberá dar cuenta al Urbanizador o al Notario que los hubiese encargado del resultado de los mismos, dentro de los dos días siguientes a aquel en que se verifique la práctica o el intento del aviso o notificación. A tal efecto, el Urbanizador o el Notario indicarán expresamente

en el encargo que realicen a la oficina de Correos el carácter de los avisos, y su relación con un expediente de programación de terrenos. El Urbanizador o el Notario, en su caso, deberán llevar a cabo el segundo intento de notificación o aviso dentro de los tres días siguientes a aquel en que la oficina de Correos les haya informado del resultado negativo del primer intento.

4.- El aviso a los eventuales titulares desconocidos o de ignorado paradero se efectuará mediante publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

**Artículo 316.** *La obtención de información catastral (en referencia al artículo 134.4 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Para la obtención de información sobre quienes consten en el Catastro Inmobiliario como titulares de los derechos afectados por una Actuación, necesaria al objeto de practicar los avisos regulados en el artículo 134.4 de la Ley Urbanística Valenciana, se estará a las siguientes reglas:

a) El interés legítimo de quien solicite la información se acreditará mediante aportación ante el Catastro Inmobiliario de copia sellada de la instancia de presentación de la Alternativa Técnica ante el Ayuntamiento, o de diligencia notarial de protocolización de esa Alternativa en la Notaría.

b) Se deberá aportar plano parcelario en el que se delimite el ámbito afectado, indicándose el polígono o polígonos catastrales afectados.

c) La certificación catastral deberá emitirse en el plazo máximo de quince días a contar desde la fecha de presentación de la solicitud de información. Si en ese plazo no se ha emitido la certificación, a los efectos de cumplir con el requisito del previo aviso a titulares catastrales previsto en el artículo 134.4 de la Ley Urbanística Valenciana, será suficiente con publicar anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, con identificación de todas las parcelas catastrales afectadas. Todo ello sin perjuicio de las responsabilidades a que haya lugar, de conformidad con la legislación sobre régimen jurídico de las Administraciones Públicas.

2.- Asimismo, los aspirantes a Agente Urbanizador tendrán derecho a que el Notario que autorice el acta de protocolización de su Alternativa Técnica, obtenga por sus medios la información catastral necesaria para practicar los avisos.

**Artículo 317.** *La finalización del plazo de información al público y la presentación del acta de protocolización (en referencia al artículo 136 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- El plazo de información al público, no podrá extenderse más de allá de dos meses desde la finalización del plazo de tres meses previsto para el inicio de dicha información. Durante los dos meses que tienen los aspirantes a Urbanizador para presentar el acta de protocolización quedarán suspendidos los plazos subsiguientes del procedimiento.

2.- Cada aspirante a Urbanizador deberá presentar en el Ayuntamiento el acta notarial que acredite la información pública de su Alternativa Técnica dentro de los tres días siguientes a la finalización del plazo de exposición pública de esa Alternativa.

## **Capítulo VII**

### **Los aspirantes a Agente Urbanizador**

#### **Sección 1ª**

#### **Los informes y la documentación que deben presentar los aspirantes**

**Artículo 318.** *Informes sobre las Proposiciones de Programa (en referencia al artículo 136 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- A los efectos de calificar las proposiciones de Programa, de informar sobre su contenido y de realizar una propuesta de adjudicación de ese Programa, regulados en los artículos siguientes, se requerirán informes emitidos, como mínimo, por:

- a) El Secretario Municipal.
- b) El Interventor Municipal, en su caso.
- c) El Arquitecto Municipal.
- d) El Técnico de Administración General adscrito al área de urbanismo del Ayuntamiento.

**Artículo 319.** *Los documentos que deben integrar las Proposiciones de los interesados (en referencia al artículo 133 de la Ley Urbanística Valenciana)*

Las Proposiciones de los aspirantes a Agente Urbanizador deben incorporar los siguientes documentos:

1.- Documento Uno: sobre que incluirá la documentación que acredite la personalidad jurídica, la capacidad y la solvencia técnica y económica del aspirante, en los términos de los artículos 122 y 123 de la Ley Urbanística Valenciana. El Documento Uno se presentará en plica sellada y contendrá justificación documental de los extremos referidos en el artículo 133.1, letras a), b), c), d) y e) de la Ley Urbanística Valenciana.

2.- Documento Dos: sobre que incorporará la Proposición Jurídico-Económica y que se presentará en plica cerrada.

3.- Documento Tres: la Alternativa Técnica presentada a la vista y, adicionalmente, en soporte informático.

#### **Sección 2ª**

#### **La documentación relativa a la solvencia técnica**

**Artículo 320.** *La solvencia técnica de los aspirantes a Agente Urbanizador (en referencia al artículo 123.1.b de la Ley Urbanística Valenciana)*

El aspirante a Agente Urbanizador deberá incluir entre la justificación de su solvencia técnica la documentación acreditativa de la titulación de su equipo técnico redactor y asesor. El referido equipo deberá estar integrado, como mínimo, por un Arquitecto o Ingeniero Superiores y un Licenciado en Derecho.

### **Sección 3ª**

## **La Proposición Jurídico-Económica**

**Artículo 321.** *El contenido de la Proposición Jurídico-Económica (en referencia al artículo 127 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Además del contenido que les es propio de acuerdo con lo establecido en el artículo 127 de la Ley Urbanística Valenciana, las Proposiciones Jurídico-Económicas deberán incluir la siguiente información, que se considerará suficiente a los efectos de lo dispuesto en el apartado 1.a) del referido artículo 127:

a) Expresión de las magnitudes urbanísticas relevantes establecidas por el planeamiento que incidan en la determinación de los derechos de adjudicación, tales como dimensiones de parcela mínima de resultado, Aprovechamiento Subjetivo y superficie mínima de terreno de origen necesarios para resultar adjudicatario de parcela resultante o de cuota indivisa.

b) Importe global de las cargas de urbanización y del coeficiente de canje.

c) Información sobre la posibilidad de optar por la modalidad de retribución en dinero, y modo, condiciones y plazo para el ejercicio de esa opción de retribución.

d) Estimación preliminar de la repercusión unitaria por metro cuadrado de los gastos variables y de la indemnización individualizada que corresponda a los interesados por construcciones y plantaciones que deban desaparecer o por otros conceptos.

e) Hoja resumen de los datos económicos relevantes adaptada al modelo aprobado por la Conselleria competente en materia de Territorio.

2.- Todas las anteriores magnitudes económicas se expresarán por metro cuadrado de suelo y de techo. Se hará indicación de que los importes serán revisados cuando se determinen las cuantías definitivas correspondientes a los gastos variables a que se refiere el artículo 126.j) de la Ley Urbanística Valenciana.

**Artículo 322.** *El desglose del presupuesto de licitación de la obra de urbanización (en referencia al artículo 127.2.a de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- El presupuesto de licitación de la obra de urbanización a incluir en la Proposición Jurídico-Económica deberá desglosarse en las siguientes partidas:

a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras y red peatonal.

b) Tratamiento de los espacios libres, incluyendo jardinería, arbolado y ornamentación.

c) Mobiliario urbano.

d) Señalización.

e) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

f) Red de alcantarillado para aguas residuales.

g) Sistema de evacuación de aguas pluviales

h) Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.

i) Red de alumbrado público.

j) Obras de enlace de los servicios urbanísticos con los de la red primaria de dotaciones públicas y el resto de obras de conexión e integración de la Actuación en su entorno territorial o urbano.

k) Impuesto sobre el valor añadido.

En relación con todas las partidas anteriores, se indicarán las mediciones y los precios unitarios.

2.- El presupuesto regulado en el apartado anterior indicará si el impuesto sobre el valor añadido se entiende incluido o excluido de los importes que se consignent. En caso de que no se haga referencia expresa al impuesto sobre el valor añadido, se entenderá incluido.

**Artículo 323. *La afección real de fincas al cumplimiento de los objetivos del Programa (en referencia al artículo 127.1.b de la Ley Urbanística Valenciana)***

1.- En el supuesto de que el aspirante a Agente Urbanizador se comprometa a afectar terrenos con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad, la Proposición Jurídico-Económica deberá incluir la siguiente documentación referida a esos terrenos:

a) Certificación registral de dominio y cargas de fecha no anterior a quince días a la fecha de presentación de la Proposición Jurídico-Económica.

b) En caso de que los terrenos no estén inscritos en el Registro de la Propiedad a nombre del aspirante a Urbanizador, deberá aportar los títulos que acrediten su derecho de propiedad o los contratos celebrados con tercero que le otorguen poder bastante para afectar las fincas con carácter real e inscribir esa afección en el Registro de la Propiedad.

c) Identificación gráfica de las fincas a afectar mediante plano catastral.

2.- La finalidad de las afecciones reales es la de asegurar el cumplimiento por parte del Urbanizador de sus obligaciones de ejecutar los objetivos imprescindibles y complementarios del Programa, recogidos en el Contrato que suscriba con la Administración actuante.

3.- La afección real de las fincas a la que se refiere el presente artículo se trasladará a las fincas de resultado que traigan causa de aquéllas, por subrogación real. En tal caso, cumplirá la función y substituirá a la afección real prevista en el artículo 180.2.c) de la Ley Urbanística Valenciana.

**Artículo 324. *Las cargas de urbanización (en referencia al artículo 127.2.e de la Ley Urbanística Valenciana)***

Las cargas de urbanización a las que se refiere el artículo 127.2.e) de la Ley Urbanística Valenciana no incluyen las indemnizaciones que procedan ni los gastos variables mencionados en el artículo 126.j) de esa Ley, cuya estimación preliminar debe constar en la Alternativa Técnica y fijarse con carácter definitivo en el Proyecto de Reparcelación.



**Artículo 325.** *La fórmula de cálculo del coeficiente de canje (en referencia al artículo 127.2.f de la Ley Urbanística Valenciana)*

La Proposición Jurídico-Económica deberá expresar el cálculo del coeficiente de canje conforme a las siguientes dos fórmulas matemáticas, con idéntico resultado en ambas:

$$K_s = C_s / V_s + C_s$$

$K_s$ = Coeficiente de canje

$C_s$ = Costes de urbanización por metro cuadrado de suelo de origen

$V_s$ = Valor del metro cuadrado de suelo de origen

$$K_t = C_t / V_t + C_t$$

$K_t$ = Coeficiente de canje

$C_t$ = Costes de urbanización por metro cuadrado de techo

$V_t$ = Valor del metro cuadrado de techo sin urbanizar

**Artículo 326.** *Las condiciones de financiación para el pago de cuotas de urbanización (en referencia al artículo 127.2.h de la Ley Urbanística Valenciana)*

El ofrecimiento de condiciones de financiación a que se refiere el artículo 127.2.h) de la Ley Urbanística Valenciana sólo será obligatorio en el supuesto previsto en el Artículo 181.4 de la Ley Urbanística Valenciana y en el **¡Error!No se encuentra el origen de la referencia.** de este Reglamento.

## **Sección 4ª** **La Alternativa Técnica**

**Artículo 327.** *El contenido de la Alternativa Técnica (en referencia al artículo 126 de la Ley Urbanística Valenciana)*

Además de los contenidos enumerados en el artículo 126 de la Ley Urbanística Valenciana, las Alternativas Técnicas deberán cumplir las siguientes reglas:

1.- Aquellas que incorporen instrumentos de planeamiento que pretendan modificar la ordenación estructural, o se propongan incorporar nuevos suelos urbanizables a la estructura territorial, deberán incorporar, al menos, la solicitud de Cédula Territorial de Urbanización regulada en los artículos 112 y siguientes de la Ley Urbanística Valenciana. La solicitud deberá ser objeto de exposición al público junto con la Alternativa Técnica.

2.- El proyecto de edificación únicamente será exigible cuando el Urbanizador ofrezca como compromiso voluntario la edificación simultánea a la urbanización o en Programas de Actuación Aislada que tengan por objeto la edificación o rehabilitación de inmuebles.

3.- En el supuesto de que, conforme a lo dispuesto en la legislación de ordenación del territorio y protección del paisaje, proceda obtener informes sectoriales

para la Actuación propuesta, se deberá exponer al público junto con la Alternativa Técnica el resguardo acreditativo de haberlos solicitado.

**Artículo 328.** *La estimación preliminar y general de gastos que no se puedan determinar por la concurrencia de ofertas (en referencia al artículo 126.j de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- La estimación preliminar y general de los gastos de urbanización variables cuya cuantía no se pueda determinar por la concurrencia de ofertas incluirá, al menos, la de las obras de urbanización que deban ser ejecutadas por cuenta de una actuación distinta y posterior pero que, beneficiando a la actuación que es objeto de la Alternativa Técnica, deba ser en parte sufragada con cargo a ésta a través del correspondiente canon de urbanización.

2.- Asimismo, tendrán la consideración de gastos variables aquéllos derivados de las actuaciones y trabajos necesarios para la elaboración de los informes arqueológicos y paisajísticos que resulten exigibles para el desarrollo urbanístico de la actuación, así como los correspondientes a la ejecución de las medidas que proceda adoptar de acuerdo con las resoluciones administrativas derivadas de dichos informes.

3.- La Alternativa Técnica incluirá una estimación aproximada, no vinculante, de las indemnizaciones y compensaciones que correspondan por todos los conceptos con cargo a la Actuación, sin perjuicio de la valoración definitiva que proceda en el momento de exponer al público el Proyecto de Reparcelación.

**Artículo 329.** *Las variantes en las proposiciones de los interesados (en referencia al artículo 133.2 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Se considerarán variantes a los efectos del artículo 133.2 de la Ley Urbanística Valenciana las modificaciones de carácter técnico y nunca las de carácter económico. Las variantes no podrán alterar sustancialmente la ordenación urbanística propuesta.

2.- Cada aspirante a Urbanizador podrá presentar una única variante respecto de su Alternativa Técnica inicial.

3.- La presentación de una variante respecto de la Alternativa Técnica inicial no legitimará la presentación de una nueva Proposición Jurídico-Económica ni la alteración de las Bases de programación por quien la formule. No obstante, la Administración podrá elegir, de entre la Alternativa original y la variada, aquella que mejor satisfaga los intereses públicos, aplicándosele la Proposición Jurídico-Económica formulada.

4.- No se entenderá como Alternativa Técnica el avance de planeamiento que formule quien inste la iniciación del procedimiento de Programación. En consecuencia, el referido aspirante podrá presentar Alternativa Técnica, que no se considerará variante de su avance de programación, todo ello con respeto a lo dispuesto en las Bases Generales y Particulares que regulen el procedimiento.

## Sección 5ª

### La calificación de la capacidad y la solvencia de los aspirantes

**Artículo 330.** *Los requisitos de capacidad y solvencia para la promoción de Programas de Actuación Integrada mediante gestión indirecta (en referencia al artículo 121 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- El aspirante a Agente Urbanizador deberá reunir y acreditar las condiciones de solvencia económica y financiera, técnica y profesional exigibles de conformidad con lo dispuesto en los artículos 121 a 123 de la Ley Urbanística Valenciana y en las Bases reguladoras del concurso, así como en la legislación estatal y europea de contratación administrativa.

2.- No obstante, tal y como establece el artículo 119.5 de la Ley Urbanística Valenciana, en ningún caso se requerirá una clasificación especial para ser Urbanizador.

3.- La presencia en el equipo técnico o redactor del aspirante a Urbanizador de particulares que hubieran participado en la redacción, tramitación o aprobación, provisional o definitiva, del Plan de Acción Territorial o del Plan General que afecte a la ordenación del ámbito del Programa que se licita, en los cinco años anteriores a la exposición al público de la iniciativa, determinará la descalificación de esa iniciativa de Programa por incurrir en prohibición de contratar conforme a la normativa reguladora de los contratos de las Administraciones Públicas.

**Artículo 331.** *El procedimiento para la exclusión de candidatos a Agente Urbanizador (en referencia al artículo 121.3º de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- El procedimiento para la exclusión de quien se postule como Agente Urbanizador se iniciará por la Administración actuante, de oficio o a instancia de cualquier interesado, mediante notificación a aquél en quien puedan concurrir las circunstancias previstas en el artículo 121.3º de la Ley Urbanística Valenciana.

2.- Mediante esa notificación se le concederá un plazo de quince días hábiles para que pueda formular alegaciones en defensa de su candidatura, por no haber participado en actuaciones de investigación, experimentación, estudio o desarrollo del Plan de Acción Territorial o del Plan General que afecte a la ordenación del ámbito del Programa que se licita, porque esa participación no haya influido en beneficio propio o de su grupo empresarial en la fijación de las condiciones que vayan a regir el procedimiento de programación, o bien porque no sea empresa vinculada con la que incurra en las causas de inhabilitación previstas en el artículo 121.3º de la Ley Urbanística Valenciana. El plazo de quince días será también hábil para practicar o solicitar todos aquellos medios de prueba que se estimen oportunos.

3.- El Ayuntamiento deberá resolver acerca de la continuidad o no del aspirante a Agente Urbanizador en el plazo de quince días hábiles desde la finalización del plazo de audiencia al candidato. La falta de resolución expresa en ese plazo determinará la existencia de capacidad para contratar en el candidato y la prosecución del procedimiento.

4.- La resolución del incidente de exclusión de un candidato a Agente Urbanizador será recurrible en los términos previstos en este Reglamento.

## **Sección 6ª**

### **La objetivación de los criterios de puntuación de los aspirantes**

**Artículo 332.** *Los criterios de puntuación de las Alternativas Técnicas y las Proposiciones Jurídico-Económicas (en referencia a los artículos 135 y 137.1 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- De conformidad con el artículo 135.3 de la Ley Urbanística Valenciana, los criterios de puntuación de las Alternativas Técnicas, y su importancia relativa, serán los siguientes:

a) La calidad técnica de la ordenación propuesta. Este criterio representará un 50 por ciento de la valoración de la Alternativa Técnica.

b) La resolución adecuada de la integración de la actuación en su entorno.

c) La mejor estructuración de dotaciones públicas y de espacios libres.

Los criterios establecidos en las dos letras anteriores representarán en conjunto un 20 por ciento de la valoración de la Alternativa Técnica.

d) La calidad técnica de las resoluciones propuestas para la urbanización. Este criterio representará entre un 5 por ciento y un 10 por ciento.

e) Número, diseño, ubicación y calidad de las viviendas sometidas a algún régimen de protección que se comprometa a promover el urbanizador. Este criterio representará entre un 5 por ciento y un 15 por ciento.

f) Inversión en Programas de restauración paisajística o de imagen urbana dentro del ámbito del Programa, como objetivos complementarios del mismo, de acuerdo con las directrices establecidas en los artículos 30 a 35 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la *Generalitat*, de ordenación del territorio y protección del paisaje. Este criterio supondrá entre un 5 por ciento y un 10 por ciento del valor total de la Alternativa Técnica.

g) Plazo de ejecución del Programa de actuación integrada.

h) Compromiso de edificación simultánea a la urbanización de los solares resultantes de la Actuación por encima de un mínimo legalmente exigible.

i) Compromisos adicionales asumidos voluntariamente y a su cargo por el Urbanizador.

Los criterios establecidos en las tres letras anteriores representarán en conjunto entre un 5 por ciento y un 10 por ciento de la puntuación total de la Alternativa Técnica.

2.- Las Bases Particulares deberán concretar motivadamente los porcentajes de cómputo de cada uno de los criterios de puntuación de la Alternativa Técnica dentro de los rangos establecidos en los párrafos anteriores.

**Artículo 333.** *Los criterios de puntuación de las Proposiciones Jurídico-Económicas (en referencia a los artículos 135 y 137.1 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- De conformidad con el artículo 135.4 de la Ley Urbanística Valenciana, los criterios de puntuación de las Proposiciones Jurídico-Económicas, y su importancia relativa, serán los siguientes:

a) Importe de las cargas de urbanización, expresado en euros por metro cuadrado de edificabilidad. Este criterio representará entre un 25 por ciento y un 35 por ciento de la valoración de la Proposición Jurídico-Económica.

b) La valoración de los terrenos a efectos de fijar el coeficiente de cambio para el pago en especie representará entre un 55 por ciento y un 75 por ciento.

c) Compromisos financieros para la ejecución de las obligaciones complementarias asumidas voluntariamente y a su costa por el Urbanizador. Este criterio supondrá entre un 5 por ciento y un 10 por ciento del valor total de la Proposición Jurídico-Económica.

2.- Las Bases Particulares deberán concretar motivadamente los porcentajes de cómputo de cada uno de los criterios de puntuación de la Proposición Jurídico-Económica dentro de los rangos fijados en los párrafos anteriores.

### **Sección 7ª**

#### **La valoración de las Alternativas Técnicas de los aspirantes**

**Artículo 334.** *Los informes sobre la Alternativa Técnica (en referencia al artículo 136 de la Ley Urbanística Valenciana)*

Una vez calificado el Documento Uno de cada aspirante, se realizarán las siguientes actuaciones:

1.- El día siguiente a aquél en que se califiquen los requisitos de personalidad, capacidad y solvencia de los aspirantes a Urbanizador, se iniciará el plazo para que se emitan los informes correspondientes, únicamente, sobre aquellas Alternativas Técnicas formuladas por aspirantes cuyos requisitos de participación hayan sido calificados favorablemente.

2.- Los informes previos sobre Alternativas Técnicas a los que se refiere el artículo 136.3 de la Ley Urbanística Valenciana deberán emitirse en el plazo máximo de tres meses. Todo ello, sin perjuicio de los demás informes que se estimen procedentes y, en particular, de los informes de Técnicos externos a los que se refiere el artículo 137.1 de la Ley Urbanística Valenciana.

3.- Cuando sea preceptivo o resulte exigible por estar previsto en las Bases Particulares, al mismo tiempo que el resto de informes se solicitará al Consejo del Territorio y el Paisaje el informe al que se refiere el artículo 136.4 de la Ley Urbanística Valenciana. El citado órgano tendrá a tal efecto el plazo de un mes desde que la solicitud tenga entrada en su registro, suspendiéndose los plazos de emisión de informes municipales y de selección de la Alternativa Técnica. El informe del Consejo del Territorio y el Paisaje en ningún caso será vinculante y su falta de emisión en plazo no impedirá la continuación del procedimiento.

4.- El Ayuntamiento podrá requerir a los aspirantes a Urbanizador para que, en el plazo máximo de veinte días, aclaren la documentación presentada, subsanen la omitida, o completen la que sea insuficiente, suspendiéndose en tal caso los plazos de emisión de informes.

**Artículo 335.** *La puntuación de la Alternativa Técnica (en referencia al artículo 136 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- A la vista de los informes técnicos a los que se refiere el artículo anterior, el Pleno del Ayuntamiento puntuará cada una de las Alternativas Técnicas formuladas por aquellos aspirantes cuya solvencia y capacidad hubiera sido calificada favorablemente. La Administración dispondrá del plazo de un mes desde que se hayan emitido los informes. A efectos de la puntuación, el Ayuntamiento deberá aplicar de forma ponderada, razonada y motivada, los criterios establecidos en los artículos 135.3 de la Ley Urbanística Valenciana, en este Reglamento y en las Bases reguladoras del concurso.

2.- La puntuación de la Alternativa Técnica tendrá siempre lugar de forma previa a la apertura de las Propositiones Jurídico-Económicas.

**Artículo 336.** *La falta de resolución sobre la puntuación de las Alternativas Técnicas (en referencia al artículo 136 de la Ley Urbanística Valenciana)*

Transcurrido el plazo para la puntuación de las Alternativas Técnicas sin resolución expresa, se entenderán desestimadas todas las Alternativas Técnicas, declarándose desierto el concurso.

## **Sección 8ª**

### **La valoración de las Propositiones Jurídico-Económicas de los aspirantes**

**Artículo 337.** *La apertura de las Propositiones Jurídico-Económicas (en referencia al artículo 136 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Dentro de los cinco días siguientes a la puntuación de las Alternativas Técnicas, se procederá a la apertura de las Propositiones Jurídico-Económicas, en acto público presidido por el Secretario, quien levantará acta.

2.- Únicamente se abrirán las plicas que desarrollen las Alternativas Técnicas que hayan recibido una puntuación superior a la mínima fijada por las Bases Particulares.

3.- En el plazo máximo de un mes se deberá emitir un informe sobre las Propositiones Jurídico-Económicas abiertas. Todo ello, sin perjuicio de los demás informes que se estimen procedentes y, en particular, de los informes de Técnicos externos a los que se refiere el artículo 137.1 de la Ley Urbanística Valenciana.

4.- El Ayuntamiento podrá requerir a los aspirantes a Urbanizador para que, en el plazo máximo de diez días, aclaren la documentación presentada, subsanen la omitida, o completen la que sea insuficiente, suspendiéndose en tal caso los plazos de emisión de informes.

**Artículo 338.** *La puntuación de las Proposiciones Jurídico-Económicas (en referencia al artículo 136 de la Ley Urbanística Valenciana)*

A la vista de los informes técnicos a los que se refiere el artículo anterior, el Pleno del Ayuntamiento puntuará cada una de las Proposiciones Jurídico-Económicas abiertas. La Administración dispondrá del plazo de veinte días desde que se haya emitido el correspondiente informe. A efectos de la puntuación, el Ayuntamiento deberá aplicar de forma ponderada, razonada y motivada, los criterios establecidos en el artículo 135.3 de la Ley Urbanística Valenciana y en las Bases reguladoras del concurso.

## **Capítulo VIII**

### **La selección del Agente Urbanizador**

**Artículo 339.** *El plazo para la resolución sobre la adjudicación del Programa (en referencia al artículo 137.2 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- El Ayuntamiento dispondrá de un plazo de dos meses a contar desde la apertura de las Proposiciones Jurídico-Económicas para adjudicar el Programa de Actuación Integrada, excepto en los siguientes supuestos:

a) Que el concurso se haya iniciado sobre la base de la aplicación del silencio positivo regulado en el artículo 130.5 de la Ley Urbanística Valenciana. En este supuesto, el plazo máximo para resolver será el de seis meses desde el momento en que hubiese tenido lugar la apertura de Proposiciones Jurídico-Económicas.

b) Que en las Bases reguladoras se establezca un plazo superior.

2.- De no acordarse la adjudicación dentro de los plazos máximos fijados en el número anterior, e independientemente del número de proposiciones presentadas, el concurso se declarará desierto. En este caso, los concursantes tendrán derecho a retirar sus proposiciones y a la devolución de las garantías provisionales.

**Artículo 340.** *La contratación de informes de Técnicos externos (en referencia al artículo 137.1.2º de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- En caso de recabarse informes de Técnicos externos a la Administración se suspenderá el plazo para resolver sobre la adjudicación del Programa, en orden a permitir la tramitación y resolución del expediente de contratación de dichos Técnicos, así como la emisión de los indicados informes.

2.- El inicio de la suspensión tendrá lugar en el momento en que la Administración actuante acuerde la contratación de los Técnicos externos, y concluirá con la incorporación al expediente administrativo de los informes que éstos emitan. En ningún caso la suspensión podrá tener una duración superior a tres meses.

Los honorarios correspondientes a los Técnicos externos podrán ser repercutidos a la Actuación hasta un máximo del 10 por ciento de los Gastos de Gestión previstos en la Proposición Jurídico-Económica sobre la que se adjudique el desarrollo del Programa, correspondiendo el resto al Urbanizador.

**Artículo 341.** *La limitación a la imposición de modificaciones en la selección de la Alternativa Técnica y en la aprobación de la Proposición Jurídico-Económica (en referencia al artículo 137.3 y 5 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Al seleccionar la Alternativa Técnica y aprobar la Proposición Jurídico-Económica, el Ayuntamiento únicamente podrá imponer aquellas modificaciones derivadas directamente de causas imprevistas o no contempladas en las Bases Particulares. Estas modificaciones deberán tener su fundamento en el interés general y, en ningún caso, podrán suponer una alteración del contenido de las Bases Particulares ni un falseamiento de los principios de libre concurrencia.

2.- En todo caso, las modificaciones introducidas en la Alternativa Técnica y en la Proposición Jurídico-Económica requerirán el consentimiento del adjudicatario del Programa, mediante la suscripción del Contrato con la Administración actuante. En caso de que el adjudicatario no asuma esas variaciones, se declarará desierto el concurso, aplicándose lo previsto en el artículo 137.3 de la Ley Urbanística Valenciana y devolviéndose al aspirante la garantía provisional.

3.- Las mismas reglas resultarán aplicables para las modificaciones que pretenda introducir la *Conselleria* competente en urbanismo, con motivo de la aprobación definitiva del planeamiento.

**Artículo 342.** *La adjudicación conexa o condicionada (en referencia al artículo 139 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Además de en los casos previstos en el artículo 139.1 de la Ley Urbanística Valenciana, y en los mismos términos en él dispuestos, podrá adjudicarse un Programa de Actuación Integrada condicionado a la realización de obras e infraestructuras que beneficien a otros Sectores o Unidades de Ejecución cuya programación no haya tenido lugar en ese momento. En tal caso, los terrenos de esos otros Sectores o Unidades quedarán afectos con carácter real al pago del correspondiente canon de urbanización.

2.- La afección prevista en el apartado anterior podrá ser objeto de inscripción registral mediante solicitud al Registro de la Propiedad suscrita por el Urbanizador responsable de la ejecución de las obras referidas u oficio remitido por la Administración actuante.

En caso de petición por parte del Urbanizador, a la solicitud deberá adjuntarse certificación administrativa de la proporción del coste de las infraestructuras que corresponda a cada uno de los Sectores o Unidades de Ejecución afectados por las obras. La certificación deberá expedirse por el Secretario Municipal en el plazo de un mes desde que se solicite por el Urbanizador.

**Artículo 343.** *La devolución de la garantía provisional (en referencia al artículo 140.2 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- La garantía provisional se devolverá a los aspirantes a Urbanizador en los siguientes supuestos:

a) A todos los aspirantes a Urbanizador cuando se declare desierto el concurso de programación.



b) A todos los aspirantes a Urbanizador, cuando transcurra el plazo de que dispone la Administración para resolver el expediente de programación. Como excepción, no se devolverá la garantía provisional a quien resulte adjudicatario del Programa por silencio administrativo, de conformidad con lo previsto en este Reglamento.

c) A quienes no resulten adjudicatarios del Programa.

2.- La garantía provisional será retenida al adjudicatario de la condición de Urbanizador e incautada a las empresas que retiren injustificadamente su proposición antes de la adjudicación.

3.- La garantía provisional aportada por quien resulte adjudicatario del Programa se aplicará a completar la garantía definitiva, que será minorada en el importe ya asegurado por la garantía provisional.

**Artículo 344.** *El régimen de ejecución de las garantías (en referencia al artículo 140 de la Ley Urbanística Valenciana)*

La resolución por la que se acuerde la ejecución de las garantías previstas en el artículo 140 de la Ley Urbanística Valenciana deberá expresar y motivar razonadamente la causa que legitime tal ejecución.

**Artículo 345.** *La impugnabilidad del acuerdo de adjudicación del Programa (en referencia al artículo 137.5 de la Ley Urbanística Valenciana)*

De conformidad con el procedimiento especial y sumario previsto en este Reglamento, será recurrible el acuerdo municipal por el que se seleccione la Alternativa Técnica, se apruebe la Proposición Jurídico-Económica y, en consecuencia, se adjudique la condición de Agente Urbanizador del Programa.

## **Capítulo IX**

### **Los efectos de la aprobación de los Programas**

**Artículo 346.** *La remisión a Conselleria de Planes y Programas no modificativos de la ordenación estructural (en referencia al artículo 137.6 de la Ley Urbanística Valenciana)*

Si el Programa y los Planes de desarrollo no modifican la ordenación estructural, bastará la simple remisión de actuaciones a la *Conselleria* competente en urbanismo para que ésta proceda a su publicación en el Diario Oficial de la *Generalitat* Valenciana. Por su parte, será el Ayuntamiento quien proceda a notificar la aprobación y adjudicación a los interesados.

**Artículo 347.** *La publicación de la aprobación de los Programas (en referencia al artículo 104 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- La aprobación provisional de un Programa de Actuación Integrada o Aislada deberá publicarse en el Diario Oficial de la *Generalitat* Valenciana y en el Boletín Oficial de la Provincia.

2.- La resolución por la que se apruebe definitivamente un Programa de Actuación Integrada o Aislada se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia, incluyendo específicamente las normas urbanísticas de los instrumentos de planeamiento espacial que contengan. Asimismo, se publicará una reseña de tal aprobación en el Diario Oficial de la *Generalitat* Valenciana. También se publicará en el Diario Oficial de la Unión Europea cuando hubiera sido preceptiva la publicación de la licitación en dicho Diario.

**Artículo 348.** *El deber de información de los municipios (en referencia al artículo 106 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Los Municipios deberán remitir a la *Conselleria* competente en materia de urbanismo copia completa y diligenciada de los siguientes documentos:

- a) Los instrumentos de planeamiento aprobados definitivamente, salvo que ya obren en la *Conselleria*.
- b) Las Bases Generales y Particulares que rijan los concursos de programación.
- c) Las Proposiciones Jurídico-Económicas.
- d) Los Contratos entre Ayuntamiento y Urbanizador.
- e) Los Contratos entre Urbanizador y Empresario Constructor.
- f) Los Proyectos de Urbanización.
- g) Los Proyectos de Reparcelación.
- h) En su caso, de las resoluciones por las que se aprueben todos los anteriores documentos.

2.- Los Ayuntamientos enviarán copia de los anteriores documentos en el plazo de quince días desde el momento en que dispongan de ellos.

**Artículo 349.** *La ejecutividad y entrada en vigor de los Programas (en referencia al artículo 107 de la Ley Urbanística Valenciana)*

Los Programas de Actuación Integrada y Aislada entran en vigor una vez se haya publicado la resolución por la que se aprueben definitivamente. Tal publicación sólo podrá producirse tras la firma del Contrato entre el Urbanizador y la Administración actuante, de acuerdo con lo establecido en el artículo 145.2 de la Ley Urbanística Valenciana.

**Artículo 350.** *Las prerrogativas de la Administración en la ejecución de Programas (en referencia a artículo 158 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Los Ayuntamientos ostentarán la prerrogativa de interpretar los contratos para el desarrollo y la ejecución de los Programas de Actuación Integrada, resolviendo aquellas dudas que se planteen en su cumplimiento, dentro de los límites y con sujeción a los requisitos establecidos en la Ley Urbanística Valenciana. Sus acuerdos serán inmediatamente ejecutivos y pondrán fin a la vía administrativa.

2.- Con anterioridad a la resolución de los incidentes que se planteen durante la ejecución y el desarrollo de las prestaciones correspondientes al Programa, se tendrá que dar audiencia al Urbanizador por plazo de diez días.

**Artículo 351.** *La impugnabilidad de las resoluciones que aprueben provisionalmente Programas (en referencia al artículo 107 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Serán recurribles en vía administrativa y contencioso-administrativa las resoluciones que aprueben con carácter provisional los Programas de Actuación Integrada y Aislada, de conformidad con lo establecido Título III de este Reglamento, y con la legislación reguladora del procedimiento administrativo común y del proceso contencioso-administrativo.

2.- La vía impugnatoria únicamente podrá entablarse en relación con la adjudicación de la condición de Agente Urbanizador, con la aprobación de la ordenación pormenorizada o con cualquier otra cuestión en la que la aprobación municipal no sea revisable por la *Generalitat* Valenciana.

## **Capítulo X**

### **La formalización del Contrato con el Agente Urbanizador y el calendario de ejecución del Programa**

**Artículo 352.** *La formalización del Contrato para el desarrollo y ejecución de los Programas de Actuación Integrada (en referencia al artículo 138 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- En el plazo de un mes a partir de la notificación del acuerdo de aprobación adjudicación definitivas del Programa al Agente Urbanizador, y siempre que se haya producido aprobación igualmente definitiva del Proyecto de Urbanización, se procederá a la formalización del Contrato para el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación Integrada. El Contrato se formalizará en documento administrativo bajo la fe pública del Secretario Municipal.

2.- Con anterioridad a la formalización del Contrato, el Urbanizador tendrá que acreditar ante la Administración la constitución de la garantía definitiva, cuya cuantía oscilará entre un mínimo del 10 por ciento y un máximo del 20 por ciento de las cargas totales del Programa, excluidos los gastos a los que se refiere el artículo 168.2 de la Ley Urbanística Valenciana, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 140.3 de la Ley referida y en las Bases reguladoras del concurso.

**Artículo 353.** *El calendario de plazos para el desarrollo del Programa de Actuación Integrada (en referencia al artículo 138.3.f de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Salvo que se establezcan unos plazos más breves en las Bases de Programación, el desarrollo del Programa de Actuación Integrada deberá sujetarse al siguiente calendario:

a) La presentación de los textos refundidos correspondientes al planeamiento o al Proyecto de Urbanización deberá producirse en el plazo máximo de dos meses desde que tenga lugar la notificación al Urbanizador de la aprobación, provisional o definitiva, que imponga modificaciones a la Alternativa Técnica.

b) El inicio del procedimiento de pública concurrencia para la selección del Empresario Constructor deberá tener lugar en el plazo de un mes desde la formalización del Contrato entre el Urbanizador y la Administración actuante.

c) El Proyecto de Reparcelación deberá someterse a información al público por el Urbanizador en el plazo máximo de seis meses desde la finalización del plazo para la opción por modalidad de retribución previsto en los artículos 166 de la Ley Urbanística Valenciana y en este Reglamento. A tal efecto, el Urbanizador deberá presentar ante la Administración actuante acreditación justificativa de la práctica de las notificaciones reguladas exigibles.

d) La presentación de los textos refundidos correspondientes al Proyecto de Reparcelación deberá producirse en el plazo máximo de dos meses desde que tenga lugar la notificación al Urbanizador de las modificaciones a introducir en el Proyecto inicialmente formulado.

e) El inicio de las obras de urbanización deberá producirse en el plazo de tres meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación. El inicio de las obras se acreditará mediante acta de replanteo suscrita por la dirección de obras y, al menos, un Técnico Municipal.

f) Las obras de urbanización deberán finalizar en el plazo máximo de treinta y seis meses desde su inicio. La finalización de las obras se acreditará mediante el correspondiente certificado final de obras expedido por el director facultativo.

2.- Los plazos previstos en el número anterior únicamente podrán ser prorrogados y suspendidos de acuerdo con lo dispuesto en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas. En particular:

a) En lo relativo a la redacción de textos refundidos y Proyecto de Reparcelación, resultarán aplicables las reglas propias del contrato administrativo de consultoría y asistencia técnica.

b) Por lo que se refiere a la ejecución de las obras, serán aplicables los preceptos relativos al contrato administrativo de obras.

## **Capítulo XI**

### **La cesión del Contrato y subcontratación**

**Artículo 354.** *La desestimación de la solicitud de cesión de la condición de Agente Urbanizador (en referencia al artículo 141.2 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- La Administración actuante únicamente podrá denegar la cesión de la condición de Agente Urbanizador justificando en la correspondiente resolución la concurrencia de alguna de las siguientes causas:

a) Que el cesionario no cumpla los requisitos de personalidad, capacidad y solvencia económica y técnica exigibles para la adjudicación del Programa de conformidad con los artículos 121 a 123 de la Ley Urbanística Valenciana, en este Reglamento y en la legislación reguladora de los contratos de las Administraciones Públicas.

b) Que el Urbanizador originario retire la garantía definitiva sin que, en el mismo acto, el cesionario la sustituya por otra que ascienda al mismo importe.

c) Que la Administración acredite y motive que la cesión de la adjudicación perjudica el interés público.

2.- Con carácter previo a la denegación de la cesión del Contrato entre la Administración actuante y el Urbanizador, en su caso, se le dará audiencia a éste por plazo de quince días.

**Artículo 355. *La cesión parcial del Contrato entre la Administración actuante y el Urbanizador (en referencia al artículo 141.3 de la Ley Urbanística Valenciana)***

1.- Para que proceda la cesión parcial a un tercero del Contrato suscrito entre la Administración actuante y el Urbanizador para tramo o porción minoritaria de la Actuación, se exigirá la concurrencia en el cesionario de los requisitos de personalidad, capacidad y solvencia económica y técnica exigidos por los artículos 121 a 123 de la Ley Urbanística Valenciana, por este Reglamento y por la legislación reguladora de los contratos de las Administraciones Públicas.

2.- El conjunto de compromisos al que se refiere el artículo 141.3 de la Ley Urbanística Valenciana vendrá integrado, como mínimo, por todas las obligaciones asumidas por el Urbanizador en el Contrato suscrito con la Administración actuante, en lo que se refiere al tramo o porción de la Actuación objeto de la cesión.

3.- Con carácter previo a la denegación de la cesión parcial del Contrato suscrito entre la Administración actuante y el Urbanizador, en su caso, se le dará audiencia a éste por plazo de quince días.

**Artículo 356. *La subcontratación (en referencia al artículo 142.1 de la Ley Urbanística Valenciana)***

1.- Podrán subcontratarse, sin necesidad de licitación pública, las siguientes obligaciones del Urbanizador:

a) La ejecución de obras cuyo coste se sitúe por debajo del umbral previsto en el artículo 120.6 de la Ley Urbanística Valenciana.

b) Los levantamientos topográficos.

c) La redacción del Proyecto de Reparcelación.

d) La gestión del cobro de las cuotas de urbanización.

e) Aquellas otras prestaciones accesorias que no estén expresamente sujetas a pública licitación por la Ley Urbanística Valenciana, por este Reglamento o por la legislación reguladora de los contratos de las Administraciones Públicas.

2.- El límite cuantitativo de las prestaciones que pueden subcontratarse será el establecido en la legislación reguladora de los contratos de las Administraciones Públicas.

## **Capítulo XII**

### **Las penalizaciones y la resolución del Contrato**

**Artículo 357.** *Las penalizaciones por demora (en referencia al artículo 143.1 de la Ley Urbanística Valenciana)*

La demora injustificada en el cumplimiento de los plazos establecidos en la Ley Urbanística Valenciana y en este Reglamento, comportará la aplicación de las reglas sobre resolución de contratos y penalizaciones por retraso previstas en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

**Artículo 358.** *Las penalizaciones por inactividad del Urbanizador (en referencia al artículo 143.1 de la Ley Urbanística Valenciana)*

La inactividad injustificada del Urbanizador durante un período de seis meses consecutivos o nueve alternos determinará la resolución del Contrato con la Administración. A los efectos de computar el plazo de inactividad del Urbanizador se estará a los documentos y antecedentes obrantes en el expediente administrativo, sin perjuicio de la potestad inspectora que, en todo caso, corresponde a la Administración.

**Artículo 359.** *La resolución del Contrato por imposición de sanciones urbanísticas (en referencia al artículo 143.2.a de la Ley Urbanística Valenciana)*

La imposición de alguna sanción al Urbanizador por infracción urbanística o medioambiental grave o muy grave en relación con el ámbito Programado será causa de resolución del Contrato. A tal efecto, se requerirá que la resolución del correspondiente expediente sancionador haya ganado firmeza o puesto fin a la vía administrativa.

**Artículo 360.** *La resolución por obstaculización del ejercicio de los derechos y deberes de los afectados por el Programa (en referencia al artículo 143.2.b de la Ley Urbanística Valenciana)*

Será causa de resolución del Contrato entre la Administración y el Urbanizador la obstaculización por éste del ejercicio de los derechos y deberes urbanísticos de los afectados por el Programa. Se entiende incluido dentro de esta causa de resolución el incumplimiento por el Urbanizador de la obligación de facilitar información para que los propietarios puedan optar por la modalidad de retribución, y para que éstos puedan ejercitar plenamente los derechos que la Ley Urbanística Valenciana les otorga.

**Artículo 361.** *La resolución por la realización de prácticas manifiestamente restrictivas de la competencia (en referencia al artículo 143.2.b de la Ley Urbanística Valenciana)*

La realización de prácticas manifiestamente restrictivas de la competencia en el mercado inmobiliario relacionadas con el Programa será causa de resolución del Contrato entre la Administración y el Urbanizador. Se entenderá por prácticas manifiestamente restrictivas de la competencia la inobservancia de las reglas de exclusión de entidades en la selección del Empresario Constructor, los acuerdos de reparto de mercado y aquellas otras que, de alguna otra manera, defrauden o falseen la libre competencia.

**Artículo 362.** *La resolución del Contrato entre la Administración y el Urbanizador por existencia de condiciones territoriales no tenidas en cuenta (en referencia al artículo 143.2.f de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- El descubrimiento de condiciones territoriales no tenidas en cuenta al acordar la Programación y que hagan legalmente inviable la prosecución de ésta, será causa de resolución del Programa, sin perjuicio de las compensaciones que procedan, en su caso, o de la posibilidad de subsanar las previsiones del Programa si ello fuera posible sin desvirtuarlas sustancialmente.

2.- Constituyen condiciones territoriales que son causa de resolución aquellos elementos de valor ambiental, cultural, paisajístico, arqueológico o de otro tipo, sujetos a protección por la legislación sectorial, que no se hayan tenido en cuenta por el proyecto a ejecutar y cuya preservación determine la inviabilidad de la ejecución del mismo.

3.- En caso de resolución por la causa prevista en este artículo la Administración actuante reembolsará al Urbanizador los gastos documentalmente justificados, siempre que le sea imputable la falta de detección de los nuevos elementos territoriales determinantes de la inviabilidad del Programa.

**Artículo 363.** *El procedimiento de resolución del Contrato (en referencia al artículo 143.4 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- La resolución del Contrato con fundamento en las causas tipificadas en los artículos anteriores se dispondrá por el órgano de contratación, de oficio o en su caso, a instancia del Agente Urbanizador.

2.- Para la resolución del Contrato deberá instruirse el procedimiento para declarar la extinción del Contrato, y los efectos que derivan de la resolución. En todo, caso, deberán sustanciarse los trámites siguientes:

a) Cuando la resolución se inste de oficio, audiencia al Agente Urbanizador por plazo mínimo de diez días naturales.

b) En ese caso, y siempre que se proponga la incautación de la fianza, también se dará audiencia por el mismo plazo a quien hubiera avalado o garantizado al Agente Urbanizador.

c) El Técnico de Urbanismo y el Secretario del Ayuntamiento emitirán informe en el plazo máximo de quince días naturales

d) Será preceptiva la previa emisión de informe favorable por el Consejo del Territorio y el Paisaje. El informe debe ser emitido en el plazo de dos meses desde que la solicitud de la Administración actuante tenga entrada en el registro del Consejo del Territorio y el Paisaje. De conformidad con la legislación reguladora del procedimiento administrativo común, el informe tiene carácter determinante, por lo que su falta de emisión impedirá la continuación del procedimiento.

3.- Cuando la causa de resolución sea la realización de prácticas manifiestamente restrictivas de la competencia en el mercado inmobiliario, la efectiva concurrencia de esa causa deberá ser valorada por el Tribunal de Defensa de la Competencia. Sólo podrá resolverse el Contrato cuando ese informe sea favorable.

**Artículo 364.** *Los efectos de la resolución del Contrato entre la Administración y el Urbanizador (en referencia al artículo 143 de la Ley Urbanística Valenciana)*

La resolución del Contrato entre la Administración y el Urbanizador por causa de la que hubiese sido declarado culpable este último dará lugar a las consecuencias previstas en la legislación sobre contratos de las Administraciones Públicas y, en particular, a la prohibición de contratar con la Administración. En orden a publicitar tal circunstancia, los actos administrativos por los que se declaren resueltos los Contratos entre la Administración y los Urbanizadores se inscribirán en el Registro de Urbanismo de la Comunidad Valenciana.

**Artículo 365.** *La compensación a los propietarios en supuestos de resolución del Contrato entre la Administración y el Urbanizador (en referencia al artículo 143.4.c.2º de la Ley Urbanística Valenciana)*

En el supuesto de que proceda la resolución del Contrato entre la Administración y el Urbanizador, los propietarios que hayan contribuido de alguna manera al levantamiento de las cargas de urbanización serán compensados de acuerdo con las siguientes reglas:

1.- La compensación será a cargo del Urbanizador, con ejecución de las garantías que éste hubiera prestado, en los supuestos previstos en las letras a), b), c), d), e), e i) del artículo 143.2 de la Ley Urbanística Valenciana. También corresponderá al Urbanizador la compensación a los propietarios en el supuesto previsto en el artículo 143.2.f) de la misma Ley, si el responsable de la falta de detección de la condición territorial determinante de la resolución es el propio Urbanizador.

2.- En el resto de supuestos contemplados en el artículo 143.2 de la Ley Urbanística Valenciana, será la Administración quien deba compensar a los propietarios, en los términos que deriven de la legislación estatal sobre régimen del suelo y valoraciones y de la reguladora de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

3.- En cualquiera de los anteriores supuestos, y antes de la correspondiente resolución, se dará audiencia a los propietarios afectados por plazo de veinte días.

## **TÍTULO V LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

### **Capítulo I Las condiciones para la ejecución del planeamiento**

**Artículo 366.** *Las condiciones para la ejecución del planeamiento (en referencia al artículo 151 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- La urbanización y la posterior o simultánea edificación del suelo sujeto a Actuaciones Integradas y Aisladas requiere la previa concurrencia de los siguientes requisitos:



a) La aprobación de una ordenación pormenorizada que puede estar previamente determinada en el Plan General, o establecerse mediante el correspondiente planeamiento de desarrollo.

b) La programación para ejecutar dicha ordenación, mediante la aprobación definitiva del correspondiente Programa de Actuación Integrada o Aislada.

c) La aprobación, en su caso, del Proyecto de Reparcelación. Entre otros supuestos, se podrán iniciar las obras de urbanización, de forma previa a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, cuando así lo autoricen todos los propietarios.

2.- En los supuestos en que de acuerdo con lo establecido en la Ley Urbanística Valenciana o en este Reglamento proceda el pago en dinero o haya acuerdo unánime de los propietarios afectados en cuanto al Proyecto de Reparcelación, éste podrá tramitarse simultáneamente con el Programa, formando parte de su Alternativa Técnica.

## **Capítulo II**

### **Los Proyectos de Urbanización**

**Artículo 367.**        *Los Proyectos de Urbanización (en referencia al artículo 152 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Los Proyectos de Urbanización definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los Planes.

2.- Se redactarán con precisión suficiente para poder, eventualmente, ser ejecutados bajo dirección de técnico distinto a su redactor.

3.- Toda Alternativa Técnica que prevea la ejecución de obra pública de urbanización, ya sea Integrada o Aislada, deberá integrar un Proyecto de Urbanización, no siendo suficiente anteproyecto.

4.- La exposición al público del Proyecto de Urbanización tendrá lugar junto con la de la Alternativa Técnica en que se integre y el despliegue de sus efectos precisará de la aprobación administrativa y la previa publicación de ésta en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Diario Oficial de la *Generalitat* Valenciana.

5.- Tanto la aprobación como la publicación podrán coincidir con las propias de la Alternativa Técnica del Programa que integren.

**Artículo 368.**        *El Proyecto de Urbanización como complemento a Licencia de Edificación (en referencia al artículo 154 de la Ley Urbanística Valenciana)*

En aquellas actuaciones que, conforme a lo dispuesto a este Reglamento estén sujetas directamente a Licencia de Edificación y que, asimismo, comporten la necesaria ejecución de obras de urbanización, el peticionario de la licencia también deberá formular Proyecto de Urbanización. En este caso, la tramitación y aprobación del Proyecto de Urbanización seguirá los mismos trámites que la licencia de edificación.

**Artículo 369. *La sujeción del Proyecto de Urbanización a las determinaciones del planeamiento que desarrolle.***

1.- Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras. Si la adaptación supone alterar determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o la edificación, debe legitimarse tramitando una modificación de planeamiento, salvo en aquellos supuestos en que solamente se produzcan reducciones de superficie de las parcelas privadas originadas por la implantación de un elemento propio de los servicios o infraestructuras de las obras, como centros de transformación, torres de tendidos eléctricos, instalaciones de energías renovables, torres de iluminación, pasarelas peatonales y asimilables.

2.- En ningún caso los Proyectos de Urbanización pueden contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

3.- La planta viaria de un Proyecto de Urbanización se ha de corresponder con la existente en la ordenación pormenorizada, con los siguientes criterios:

a) Podrán ejecutarse como peatonales viarios previstos como de tránsito rodado.

b) Podrán ejecutarse carriles-bici no previstos, ampliando las aceras o espacios ajardinados cuando fuese necesario.

c) Podrán prever soluciones para cruces de tráfico intenso o singulares que sean diferentes de los previstos en el plan, con la necesaria justificación en virtud de las intensidades de tráfico previstas.

d) No podrán reducir las zonas verdes, transformándolas en viales de tránsito rodado, cuando hubiesen servido y computado como parte de las zonas verdes de la ordenación pormenorizada de un plan.

e) Podrán remodelar áreas de aparcamiento o crearlas reduciendo anchuras de calzada.

**Artículo 370. *Las obras incluidas en el Proyecto de Urbanización.***

1.- Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización serán, salvo previsión expresa del Plan o de las Bases Particulares, las siguientes:

a) La pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y tratamiento de espacios libres.

b) Las redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

c) La red de alcantarillado para aguas residuales y sistema de evacuación de aguas pluviales.

d) La red de distribución de energía eléctrica.

e) La red de alumbrado público.

f) La jardinería en el sistema de espacios libres.

2.- Se incluirán en el Proyecto de Urbanización el mobiliario urbano o las obras de gasificación, y telefonía cuando así lo imponga el correspondiente Plan, Programa o Bases Particulares.

3.- Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los de la Red primaria y las áreas urbanizadas del entorno y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

4.- Los Proyectos de Urbanización para Actuaciones Integradas resolverán todas las condiciones que vengan impuestas por las condiciones de conexión e integración en el Plan o las Bases Particulares y las demás exigencias establecidas en el correspondiente Programa.

**Artículo 371. *La documentación de los Proyectos de Urbanización.***

Los Proyectos de Urbanización comprenderán los siguientes documentos:

1.- Memoria descriptiva de las características de las obras.

2.- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.

Incluirán la planta viaria del planeamiento que se ejecuta y del entorno inmediato.

3.- Planos de proyecto y de detalle, con el siguiente contenido mínimo:

a) Planta viaria general a escala mínima 1:1000.

b) Plantas de pavimentación a escala mínima 1:1000.

c) Perfiles longitudinales de todo el viario público y planta de cotas, rasantes y perfiles de jardines y parques.

d) Perfiles transversales de todo el viario público, cada 20 m. como mínimo.

e) Plantas de la red de saneamiento y pluviales y perfiles longitudinales de las mismas a escala mínima 1:1000.

f) Plantas de todas las redes de servicios previstas a escala mínima 1:2000.

g) Detalles constructivos de las diferentes redes y secciones tipo de aceras y calzadas con ubicación de los diferentes servicios.

h) Plantas de jardinería, a escala mínima 1:500, con identificación de especies, localización de mobiliario urbano, elementos de juegos infantiles, alumbrado, estanques y demás elementos compositivos.

i) Red de riego, tanto de jardines como, en su caso, de las restantes parcelas privadas cuando se prevea una reutilización de aguas depuradas.

j) Red de alumbrado público, con detalles de luminarias.

k) Otros planos y detalles necesarios para una completa definición de las obras.

4.- Pliego de condiciones técnicas, generales y particulares.

5.- Mediciones.

6.- Cuadros de precios unitarios y descompuestos.

7.- Presupuesto general y resumen de presupuesto.

8.- Estudio de Seguridad y Salud.

9.- Estudios específicos (tráfico, inundabilidad, contaminación, reutilización de aguas, y otros que puedan ser necesarios o exigidos por la legislación sectorial aplicable).

10.- Cuando el Proyecto de Urbanización esté integrado en una Alternativa Técnica de Programa, el cuadro de precios descompuesto y el presupuesto de ejecución material deben formar parte de la Proposición Jurídico-Económica que debe presentarse en plica sellada. No obstante, sí podrán presentarse a la vista las mediciones y el detalle de las unidades de obra.

**Artículo 372.**        *La tramitación y aprobación de Proyectos de Urbanización (en referencia al artículo 155 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Los Proyectos de Urbanización destinados a la urbanización simultánea a la edificación se tramitarán junto con la Alternativa Técnica del correspondiente Programa si forma parte de ella o, en otro caso, junto a la Licencia de Edificación siguiendo su mismo procedimiento.

2.- Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse proyectos de obras de urbanización ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de un Plan de ordenación.

3.- Cuando de conformidad con su normativa reguladora la obra de urbanización ordinaria esté sujeta a licencia, se estará a lo dispuesto en el Título IV de la Ley Urbanística Valenciana, y en este Reglamento.

4.- Cuando la obra de urbanización ordinaria no esté sujeta a licencia según su normativa reguladora, si el órgano administrativo promotor remitirá el proyecto de obras, previa aprobación según su propia normativa, a la *Conselleria* competente en urbanismo y al Ayuntamiento a efectos de su mera comunicación.

5.- Cuando se trate de proyectos de obra de urbanización para la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes, sin alterar el destino urbanístico del suelo, la tramitación será:

a) La prevista para la obra pública en este Reglamento cuando lo promueva la *Generalitat* Valenciana, sus organismos, entidades y sociedades dependientes, o concesionarios.

b) Cuando el órgano promotor sea el Ayuntamiento se estará a lo dispuesto en el Título IV de la Ley Urbanística Valenciana y en este Reglamento.

En ambos supuestos no será necesaria la exposición al público previa a su aprobación administrativa.

6.- Cuando el órgano promotor sea la Administración del Estado, sus agentes o concesionarios, podrán tramitar los Proyectos de Obra Pública referidos en este apartado, en los términos previstos para los proyectos de obra pública en este Reglamento, cuando así lo permita la legislación estatal.

**Artículo 373.**        *Las modificaciones al Proyecto de Urbanización (en referencia al artículo 155.7 de la Ley Urbanística Valenciana)*

Las modificaciones introducidas por el Ayuntamiento en el Programa a aprobar a las que se refiere el artículo 155.7 de la Ley Urbanística Valenciana como determinantes del inicio de un nuevo concurso, son únicamente las previstas en relación con el Proyecto de Urbanización, tal y como prescribe el artículo 155.6 de la misma Ley.

**Capítulo III**  
**Los Proyectos de Obra Pública**

**Artículo 374.** *Los Proyectos de Obra Pública de la Generalitat con incidencia en la ordenación urbanística (en referencia al artículo 98 de la Ley Urbanística Valenciana)*

La realización material de toda obra pública de La *Generalitat*, sus Organismos, Entidades, Concesionarios y Sociedades de capital íntegramente público o participadas mayoritariamente por esa Administración, exige verificar, previamente, su compatibilidad con la ordenación urbanística y territorial.

**Artículo 375.** *Los Proyectos de Obra Pública de la Generalitat con incidencia en la ordenación urbanística sujetas a licencia (en referencia al artículo 98 de la Ley Urbanística Valenciana)*

La verificación se realizará mediante Licencia de Edificación previa a la ejecución de las obras públicas cuando así lo exija la legislación reguladora de la correspondiente obra.

**Artículo 376.** *Los Proyectos de Obra Pública de la Generalitat con incidencia en la ordenación urbanística no sujetas a Licencia de Edificación (en referencia al artículo 98 de la Ley Urbanística Valenciana)*

Cuando la obra pública no esté sujeta a Licencia de Edificación según su normativa reguladora, la verificación se realizará sometiendo su proyecto básico de obras a los trámites propios de su legislación sectorial propia y en su defecto a lo dispuesto en el artículo 98 de la Ley Urbanística valenciana.

**Artículo 377.** *Los Proyectos de Obra Pública de la Generalitat para la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras ya existentes (en referencia al artículo 98 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- 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 innecesario seguir la tramitación prevista en los apartados anteriores de este artículo.

2.- En caso de que la obra pública esté sujeta a licencia, por exigirlo así su legislación reguladora, el órgano promotor remitirá el Proyecto de Obra Pública al Ayuntamiento en que ésta se ubique interesando su aprobación, estándose a lo dispuesto en el Título IV de la Ley Urbanística Valenciana y al Título III de este Reglamento.

3.- Cuando la obra pública no esté sujeta a licencia según su normativa reguladora, el órgano promotor remitirá el proyecto a la *Conselleria* competente en materia de urbanismo y al Ayuntamiento a efectos de su mera comunicación.

**Artículo 378.** *Los Proyectos de Obra Pública de la Generalitat en suelo no urbanizable (en referencia al artículo 98 de la Ley Urbanística Valenciana)*

Cuando las obras públicas se emplacen en suelo no urbanizable será de aplicación el régimen establecido en su legislación específica.

## **Capítulo IV**

### **La selección del Empresario Constructor**

**Artículo 379.** *Los sistemas de selección del Empresario Constructor (en referencia al artículo 120.2 y 160.3 de la Ley Urbanística Valenciana)*

La elección de la modalidad de selección del Empresario Constructor deberá decidirse motivadamente por el Ayuntamiento en el acuerdo de adjudicación del correspondiente Programa.

**Artículo 380.** *El inicio del procedimiento de selección del Empresario Constructor (en referencia al artículo 120.2 y 160.3 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- El procedimiento para la selección del Empresario Constructor será iniciado por el Urbanizador mediante el otorgamiento de acta notarial.

2.- En el acta notarial deberá protocolizarse la certificación del acuerdo de adjudicación del correspondiente Programa, así como el pliego de cláusulas particulares y de prescripciones técnicas que deben regir la contratación de acuerdo con lo previsto en el artículo siguiente.

**Artículo 381.** *El pliego de cláusulas particulares y de prescripciones técnicas para la selección del Empresario Constructor (en referencia al artículo 120.2 y 160.3 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- El pliego de cláusulas particulares y de prescripciones técnicas que vayan a regular la licitación para la selección del Empresario Constructor se presentarán por el Urbanizador al Ayuntamiento para su ratificación o rectificación en el plazo de un mes desde que se haya formalizado el Contrato de programación, de conformidad con lo establecido en este Reglamento.

2.- El Ayuntamiento debe ratificar o rectificar el pliego de cláusulas particulares y de prescripciones técnicas en el plazo de quince días desde que se presenten aquéllas por el Urbanizador.

3.- Sólo podrá rectificarse el pliego de cláusulas particulares y de prescripciones técnicas por infracción de la normativa aplicable o de las Bases y condiciones de programación.

4.- Cuando el Ayuntamiento pretenda rectificar el pliego de cláusulas particulares y de prescripciones técnicas deberá dar audiencia por cinco días al Urbanizador.

5.- En caso de silencio municipal, se entenderá ratificado el pliego de cláusulas particulares y de prescripciones técnicas.

6.- La certificación municipal de la resolución de ratificación o rectificación del pliego de cláusulas particulares y de prescripciones técnicas se protocolizará en el acta notarial del concurso. En el caso de que la ratificación se produzca por silencio administrativo, se protocolizará la copia de la comunicación fehaciente cursada por el Urbanizador a la Administración actuante.

**Artículo 382.** *La publicación de la convocatoria para la contratación del Empresario Constructor (en referencia a artículo 160.3 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- En el plazo de cinco días desde que se produzca la ratificación o rectificación del pliego de cláusulas particulares y de prescripciones técnicas, el Urbanizador lo publicará primero en el Diario Oficial de la Unión Europea y, con posteridad en el Diario Oficial de la *Generalitat* Valenciana.

2.- En los anuncios se hará mención a que la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica se encontrarán a disposición de los interesados en el Ayuntamiento y en una Notaría.

3.- Asimismo, el anuncio deberá informar sobre los plazos subsiguientes del procedimiento de licitación y, en particular, indicará el día de apertura de plicas.

4.- El anuncio de la licitación se protocolizará junto con el acta notarial del concurso.

**Artículo 383.** *Las ofertas de los aspirantes a Empresario Constructor (en referencia a artículo 160.3 de la Ley Urbanística Valenciana)*

Cualquier interesado podrá presentar sus proposiciones en plica sellada dentro del plazo de dos meses desde la publicación del anuncio en el Diario Oficial de la Unión Europea. Las plicas se presentarán en la Notaría indicada en el anuncio, donde quedarán depositadas hasta su apertura.

**Artículo 384.** *La selección del Empresario Constructor por el Urbanizador (en referencia al artículo 120.2 de la Ley Urbanística Valenciana)*

Para la selección del Empresario Constructor se aplicarán las siguientes reglas:

1.- Al quinto día hábil a contar desde la finalización del plazo para la presentación de las ofertas, el Urbanizador calificará previamente los documentos acreditativos de la personalidad, capacidad y solvencia de los licitadores presentados en tiempo y forma.

2.- Una vez calificada la personalidad, capacidad y solvencia de los licitadores el Urbanizador procederá, en acto público y bajo fe notarial, a la apertura de las ofertas de aquellos que hayan sido calificados favorablemente. Las ofertas de los licitadores se protocolizarán al acta notarial del concurso.

3.- La apertura de plicas se realizará bajo la dirección del Urbanizador y la fe pública del Notario, que hará constar las actuaciones e incidencias que se produzcan mediante diligencia en el acta del concurso. Igualmente, el Notario supervisará y asesorará sobre el cumplimiento de la legalidad formal durante el acto.

4.- La propuesta de adjudicación, junto con el resto de propuestas presentadas, incluidas las que hayan sido calificadas negativamente, serán comunicadas a la Administración actuante en el plazo de cinco días desde la apertura de plicas.

5.- La propuesta de adjudicación no crea derecho alguno en favor del empresario propuesto, ni frente al Urbanizador ni frente a la Administración, mientras no se haya ratificado o rectificado por esta última y se haya adjudicado el Contrato en consecuencia.

**Artículo 385.** *La tramitación en sede municipal de la selección del Empresario Constructor por la Administración (en referencia al artículo 120.2 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Una vez recibidas todas las propuestas por la Administración actuante, se dará traslado de las mismas a los servicios técnicos municipales para que emitan un informe preceptivo no vinculante en el plazo de cinco días. La falta de emisión del informe en plazo no impedirá la continuación del procedimiento.

2.- La Administración deberá determinar si la calificación de la personalidad, capacidad y solvencia de los licitadores efectuada por el Urbanizador fue correcta, y, a continuación, deberá ratificar o rectificar la propuesta de adjudicación.

3.- La resolución municipal deberá producirse en el plazo máximo de quince días, a contar desde el siguiente a aquél en que la propuesta de adjudicación tenga su entrada en el registro de esa Administración.

4.- De no dictarse la resolución de ratificación o rectificación dentro del plazo señalado en el párrafo precedente se entenderá ratificada la propuesta de adjudicación.

5.- La resolución por la que el Ayuntamiento ratifique o rectifique la selección de Empresario Constructor se notificará al Urbanizador y a todos los participantes en la licitación dentro del plazo de diez días.

6.- La certificación municipal de la resolución de ratificación o rectificación de la propuesta de adjudicación de protocolizará junto con el acta notarial del concurso. En el caso de que la ratificación se produzca por silencio administrativo, se protocolizará la copia de la comunicación fehaciente cursada por el Urbanizador a la Administración actuante.

**Artículo 386.** *La rectificación de la selección del Empresario Constructor por la Administración en el sistema de subasta (en referencia al artículo 120.2 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- La Administración ratificará la propuesta del Urbanizador, excepto cuando ésta infrinja la normativa aplicable, el pliego de cláusulas particulares y de prescripciones técnicas o las Bases de Programación y, en particular, las reglas sobre descalificación de ofertas que incurran en baja temeraria contenidas en la legislación reguladora de los contratos de las Administraciones Públicas.

2.- De existir alguna de las infracciones previstas en el párrafo anterior, la Administración dejará sin efecto la convocatoria y ordenará la incoación de un nuevo procedimiento de subasta y la devolución de las plicas presentadas. Se exceptúa el supuesto en que la infracción afecte exclusivamente al licitador propuesto por el Urbanizador, en cuyo caso la adjudicación deberá tener lugar en favor del siguiente licitador no afectado por la infracción.

3.- En caso de que los servicios técnicos municipales propongan la rectificación de la adjudicación se dará audiencia al Urbanizador por plazo de cinco días, de forma previa a la resolución.



**Artículo 387.** *Las particularidades en la selección del Empresario Constructor mediante el sistema de concurso (en referencia al artículo 120.2 de la Ley Urbanística Valenciana)*

Cuando proceda el sistema de concurso para la selección del Empresario Constructor se aplicarán las siguientes reglas:

1.- En el pliego de cláusulas particulares y de prescripciones técnicas se establecerán los criterios objetivos que han de servir de base para la selección del Empresario Constructor, así como su ponderación, de acuerdo con la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

2.- Si el precio ofertado es uno de los criterios objetivos que han de servir de base para la selección del Empresario Constructor, se deberán expresar en el pliego de cláusulas particulares y de prescripciones técnicas los límites que permitan apreciar, en su caso, la existencia de ofertas desproporcionadas o temerarias, todo ello de conformidad con la legislación reguladora de los contratos de las Administraciones Públicas.

**Artículo 388.** *El procedimiento de exclusión de licitadores a Empresario Constructor (en referencia al artículo 120.3 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- El procedimiento para la exclusión de quien se postule como Empresario Constructor se iniciará, de oficio o a instancia de cualquier interesado, mediante notificación a aquél en quien puedan concurrir las circunstancias previstas en el artículo 120 de la Ley Urbanística Valenciana y en el resto de normativa aplicable.

2.- Mediante esa notificación se le concederá al licitador un plazo de quince días hábiles para que pueda formular alegaciones en defensa de su candidatura. El plazo de quince días será también hábil para practicar o solicitar todas aquellas pruebas que se estimen oportunas.

3.- El Ayuntamiento deberá resolver acerca de la continuidad o no del aspirante a Empresario Constructor en el plazo de quince días hábiles desde la finalización del plazo de quince días fijado en el número anterior. La falta de resolución expresa en ese plazo, determinará la existencia de capacidad para contratar en el candidato y la prosecución del procedimiento.

**Artículo 389.** *La supervisión municipal y las consecuencias de la declaración del concurso desierto (en referencia a artículo 160.3 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- En el supuesto en que una vez iniciado el procedimiento para la selección del Empresario Constructor, no se presentaran ofertas o habiéndose formulado ninguna resulte elegible el Urbanizador lo comunicará al Ayuntamiento en el plazo de tres días.

2.- El Ayuntamiento, en el plazo de diez días, deberá rectificar o ratificar la declaración como desierto del procedimiento concurrencial, entendiéndose el silencio como estimatorio de la propuesta del Urbanizador. La ratificación de tal declaración habilitará al Agente Urbanizador para optar, en el plazo máximo de cinco días, entre:

a) Contratar las obras siguiendo el procedimiento negociado regulado en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas. En este supuesto, si

transcurridos dos meses desde la finalización del procedimiento licitatorio abierto, el Urbanizador no hubiera contratado las obras, procederá la resolución del Contrato entre el Urbanizador y la Administración, y se estará a lo dispuesto en el artículo 143.4.d) de la Ley Urbanística Valenciana.

b) Renunciar a la condición de Agente Urbanizador con la pérdida de la garantía provisional prestada. En ese caso, se estará a lo dispuesto en el artículo 143.4.d) de la Ley Urbanística Valenciana.

**Artículo 390.** *La garantía a prestar por el Empresario Constructor (en referencia al artículo 120 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Con carácter previo a la firma del Contrato entre el Agente Urbanizador y el Empresario Constructor, éste deberá prestar una garantía definitiva en favor de aquél por cuantía del 5 por ciento del importe total del Contrato de obras.

2.- Cuando la adjudicación se realice en favor del Empresario Constructor cuya proposición hubiera estado incurso inicialmente en presunción de temeridad, se exigirá la garantía definitiva específica prevista en la legislación reguladora de los contratos de las Administraciones Públicas.

3.- La garantía regulada en el presente artículo se podrá constituir en cualquiera de las formas admitidas por la legislación reguladora de los contratos de las Administraciones Públicas y será requisito inexcusable para proceder a la firma del Contrato de obras.

**Artículo 391.** *La excepción licitatoria (en referencia al artículo 120.6 de la Ley Urbanística Valenciana)*

La cuantía que determina la exigibilidad de licitación de las obras de urbanización se actualizará por Orden de la *Conselleria* competente en materia de Urbanismo, de acuerdo con lo que establezca en cada momento la normativa europea o estatal.

**Artículo 392.** *La subrogación administrativa en caso de incumplimiento del Empresario Constructor y pasividad del Urbanizador (en referencia a artículo 160.3 de la Ley Urbanística Valenciana)*

Ante el incumplimiento continuado por el Empresario Constructor de las obligaciones que para él deriven del Contrato con el Urbanizador, que determine la paralización de las obras de urbanización por plazo superior a dos meses, o de cualquier otro modo perjudique de forma grave el interés general, la Administración actuante podrá subrogarse en todos los derechos del Urbanizador a exigir del Empresario Constructor el cumplimiento y las penalizaciones que procedan, en el supuesto en que el Urbanizador haga dejación de sus funciones a tal efecto.

**Artículo 393.** *La resolución del Contrato entre el Urbanizador y el Empresario Constructor (en referencia a artículo 160.3 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- En caso de resolución del Contrato entre el Urbanizador y el Empresario Constructor, se ofrecerá la posibilidad de suscribir un nuevo Contrato al resto de

licitadores según el orden de prelación en que hayan quedado sus ofertas. El nuevo Empresario Constructor deberá asumir las mismas obligaciones que el inicial, salvo aquellas que ya hayan sido debidamente cumplidas.

2.- En caso de que no existan otros licitadores o éstos no acepten firmar el contrato, se incoará nuevo procedimiento de selección de Empresario Constructor, que tendrá por objeto las obras que queden pendientes. El tipo de licitación en ese procedimiento será el coste de las obras pendientes según la Proposición Jurídico-Económica del Urbanizador. El pliego de prescripciones técnicas deberá indicar la obra pendiente de ejecución que sea objeto de nueva licitación.

3.- A los efectos del párrafo anterior, será de aplicación el procedimiento del Empresario Constructor regulado en este Reglamento, en función de la modalidad de contratación elegida.

**Artículo 394.** *La impugnabilidad de las resoluciones administrativas recaídas en el procedimiento para la selección del Empresario Constructor (en referencia a los artículos 120 y 160 de la Ley Urbanística Valenciana)*

Las resoluciones administrativas que recaigan en el procedimiento para la selección del Empresario Constructor serán recurribles de acuerdo con el procedimiento especial regulado en este Reglamento.

## **Capítulo V**

### **Derechos y obligaciones del Urbanizador en la ejecución del Programa**

**Artículo 395.** *Las obligaciones del Urbanizador (en referencia a artículo 162.1 de la Ley Urbanística Valenciana)*

El Urbanizador debe soportar las cargas de la urbanización en la medida en que le sean compensadas por los propietarios. No obstante, la falta de pago por los propietarios no legitima al Urbanizador para incumplir los compromisos asumidos en el Contrato con la Administración actuante.

**Artículo 396.** *La retribución al Urbanizador (en referencia a artículo 162.2 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Los propietarios afectados cooperarán con el Urbanizador mediante la compensación de las cargas de la urbanización mediante alguna de las siguientes modalidades:

a) En cualquier forma que, siendo ajustada a Derecho, pacten con el Urbanizador.

b) Mediante transmisión de la propiedad de terrenos en la proporción que se establezca en el Programa a tal efecto, sin perjuicio del derecho a retribuir en dinero que asiste, en todo caso, a los propietarios, en los términos previstos en el artículo 167 de la Ley Urbanística Valenciana y en este Reglamento.

c) Mediante pago en dinero.

d) Mediante abono mixto que consistirá en el pago de una parte en dinero y otra parte en terrenos. El Programa podrá imponer esta modalidad cuando concurren parcialmente las circunstancias previstas en el apartado anterior.

2.- Si el Urbanizador no manifiesta su preferencia en la Proposición Jurídico-Económica, se entenderá que opta por ser retribuido prioritariamente en terrenos.

**Artículo 397. *La renuncia por el propietario a la adjudicación de parcela resultante (en referencia a artículo 162.3 de la Ley Urbanística Valenciana)***

En relación con el artículo 162.3 de la Ley Urbanística Valenciana, cuando un propietario decida renunciar a la adjudicación de parcela de resultado a cambio de una compensación en dinero, se aplicarán las siguientes reglas:

1.- Será preceptiva la previa emisión de un informe técnico que sirva de base para la valoración de su propiedad por parte del Arquitecto Municipal o por Arquitecto Superior contratado por el Ayuntamiento conforme a la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

2.- La valoración de la compensación que corresponda al propietario se realizará de conformidad con las reglas de la legislación estatal del suelo y valoraciones.

3.- El Urbanizador tendrá preferencia a la hora de adjudicarse el aprovechamiento al que haya renunciado el propietario, previo pago de la compensación que proceda. En el caso de que decline el ejercicio de esta facultad, el aprovechamiento y la indemnización serán asumidos por el conjunto de la Actuación.

**Artículo 398. *El derecho del Urbanizador a que se le dé traslado de las alegaciones y recursos presentados (en referencia a artículo 163 de la Ley Urbanística Valenciana)***

1.- El Ayuntamiento dará traslado al Urbanizador de todas las alegaciones y recursos administrativos formulados por los interesados, en el plazo máximo de tres días desde que se presenten, para que este último pueda emitir informe a su contenido en el plazo de quince días, de forma previa a la correspondiente resolución

2.- La falta de emisión por el Urbanizador del informe previsto en el párrafo anterior no impedirá la continuación del procedimiento hasta su resolución.

**Artículo 399. *La facultad del Urbanizador para oponerse a la parcelación y edificación de terrenos incluidos en la Actuación (en referencia a artículo 163 de la Ley Urbanística Valenciana)***

1.- En relación con el artículo 163.1.b), el Urbanizador puede oponerse a la parcelación y a la edificación en el ámbito de la Actuación, hasta el pleno cumplimiento de las previsiones del Programa, en los términos del artículo 182 de la Ley Urbanística Valenciana.

2.- El otorgamiento de las Licencias de Parcelación y Edificación estará sujeto a audiencia previa del Urbanizador por plazo de diez días.

**Artículo 400.** *La ocupación directa (en referencia a artículo 163.1.d) de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- El Urbanizador podrá solicitar, con carácter previo o simultáneo a la presentación del Proyecto de Reparcelación, autorización para ocupar los terrenos a efectos de anticipar el inicio de las obras de urbanización, siguiendo el siguiente procedimiento:

a) En la solicitud se identificarán las fincas que deban ser ocupadas.

b) Simultáneamente, se notificará a los propietarios de esas fincas, otorgándoles audiencia por plazo de un mes. Se entenderán las actuaciones con el Ministerio Fiscal en el caso de propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin persona que les represente o cuando se trate de propiedad litigiosa.

c) El Ayuntamiento resolverá la solicitud en el plazo de otros quince días, a la vista de las alegaciones que, en su caso, formulen los propietarios.

2.- Asimismo, el Urbanizador podrá solicitar del Ayuntamiento que ocupe directamente terrenos en los términos en los que el artículo 187 de la Ley Urbanística Valenciana regula la ocupación directa.

3.- En todo caso, la ocupación de propiedades que constituyan el domicilio habitual o eventual de personas físicas, tanto antes como después de aprobado el Proyecto de Reparcelación requerirá, cumulativamente, la autorización del Ayuntamiento y de los órganos judiciales competentes.

**Artículo 401.** *El cobro de las cuotas de urbanización (en referencia a artículo 163 y 181.5 de la Ley Urbanística Valenciana)*

El cobro de las cuotas de urbanización por parte del Urbanizador, regulado en el Artículo 163.2 de la Ley Urbanística Valenciana se sujetará a las siguientes reglas:

1.- El cobro de cuotas de urbanización debe venir precedido por la presentación al Ayuntamiento de las certificaciones parciales de obra emitidas y suscritas por el Director Facultativo de esas obras.

2.- El urbanizador, para percibir de los propietarios el pago de sus retribuciones, ha de presentar ante la administración actuante la acreditación de los gastos generales soportados hasta el momento. A tal efecto, será suficiente con que justifique los gastos generales derivados de la contratación de terceros. Por su parte, los gastos generales propios de la estructura interna del Urbanizador serán los que hayan sido aprobados en la Proposición Jurídico-Económica.

3.- El Urbanizador puede adelantar al Ayuntamiento propuestas de las cuentas de liquidación provisionales, pero el Ayuntamiento no podrá aprobar su imposición hasta tanto no se verifique la ejecución de la urbanización, mediante la correspondiente certificación o certificaciones de obra.

4.- Las cuotas de urbanización se entenderán aprobadas por silencio administrativo transcurrido un mes desde que el Urbanizador haya presentado en el Ayuntamiento la documentación completa exigida por la Ley Urbanística Valenciana y este Reglamento.

5.- Aprobadas, tácita o expresamente, las cuotas por el Ayuntamiento, el Urbanizador estará legitimado para notificarlas a los propietarios con efectos de liquidación en periodo voluntario.

6.- En la liquidación individualizada que el Urbanizador notifique a los propietarios deberá desglosarse la base imponible de la cuota respecto del impuesto o impuestos que, en su caso, se devenguen. A la notificación se acompañará copia de la correspondiente certificación parcial de las obras.

7.- El importe final de las cuotas devengado por cuenta de cada parcela, según se define en este Reglamento, se determinará repartiendo las cargas totales del programa o Unidad de Ejecución entre todas las resultantes de la Actuación, en directa proporción a su aprovechamiento objetivo. Idéntico proceder resultará aplicable al pago de las cargas de urbanización por la Administración, a cuenta del excedente de aprovechamiento que se le adjudique.

**Artículo 402.** *La responsabilidad del Urbanizador por daños ocasionados en el ejercicio de su actividad (en referencia a artículo 163 de la Ley Urbanística Valenciana)*

El Urbanizador no responderá por los daños ocasionados en el ejercicio de su actividad siempre que las actuaciones causantes del daño traigan causa en:

- 1.- Una orden directa de cualquier Administración; o
- 2.- El incumplimiento por parte de los propietarios de sus deberes urbanísticos o de las indicaciones que haya podido efectuar la Administración y el propio Urbanizador, siempre que tales indicaciones hubieran estado justificadas en razones técnicas o de seguridad.

## **Capítulo VI**

### **Los bienes y derechos afectos a la ejecución del Programa**

**Artículo 403.** *La identificación de bienes, derechos y titulares afectados por la Actuación Integrada (en referencia a artículo 164 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Las actuaciones que debe comunicar el Urbanizador a todos los interesados incluirán, como mínimo, las siguientes:

- a) La notificación del plazo para optar por modalidad de retribución, de acuerdo con el artículo 166 de la Ley Urbanística Valenciana.
- b) La exposición al público y aprobación del Proyecto de Reparcelación.
- c) La exposición al público y aprobación del Proyecto de Cuotas, si éste se tramita como documento independiente del Proyecto de Reparcelación.
- d) La notificación de las cuotas de urbanización individualizadas que corresponda satisfacer a los propietarios.
- e) Los eventuales expedientes de retasación de cargas.

2.- Las comunicaciones deberán producirse en los términos previstos en la Ley Urbanística Valenciana, cuando ésta especifique la forma y, en otro caso, de acuerdo con la normativa estatal básica reguladora del procedimiento administrativo común.

3.- Los errores relativos a circunstancias físicas y jurídicas de las propiedades afectadas por la reparcelación no denunciados durante los periodos de información

pública por los interesados, no darán lugar a retroacción de las actuaciones, sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan.

4.- Las Administraciones Públicas, las Notarías, los Registros de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario tienen el deber de colaborar lealmente con los Urbanizadores y con la Administración actuante, en orden a la obtención de todos aquellos datos necesarios para la elaborar y tramitar todos los instrumentos urbanísticos.

**Artículo 404.** *La descripción y superficie de las fincas afectadas por la Actuación Integrada (en referencia a artículos 164.4 y 164.5 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- En los procedimientos de gestión urbanística se observarán las presunciones y beneficios legales reconocidos a los titulares de derechos inscritos por la legislación hipotecaria, prevaleciendo, no obstante, las mediciones reales y actualizadas sobre las contenidas en documentos o Registros públicos que contradigan la realidad.

2.- A los efectos de determinar las descripciones y superficies reales de las fincas, junto con el Proyecto de Reparcelación podrá exponerse al público el levantamiento topográfico que haya servido de base para su redacción.

3.- El levantamiento topográfico integrante del Proyecto de Reparcelación, en la medida en que haya sido realizado por Ingeniero o Arquitecto Técnico o Superior, u otro Técnico que pueda resultar competente conforme a la legislación aplicable en cada momento, gozará de presunción de veracidad y exactitud, en tanto en el expediente no conste documento que acredite lo contrario.

4.- En el supuesto en que el Proyecto de Reparcelación expuesto al público no incorpore el levantamiento topográfico al que se refiere el párrafo anterior, los propietarios podrán solicitar el deslinde contradictorio de sus fincas, regulado en el artículo 164.5 de la Ley Urbanística Valenciana.

**Artículo 405.** *Las medidas cautelares en caso de hallazgo de valores dignos de protección (en referencia a artículo 164.6 de la Ley Urbanística Valenciana)*

La obligación de adoptar medidas cautelares al encontrarse valores dignos de protección sobre los terrenos objeto de la obra de urbanización prevista en el artículo 164.6 de la Ley Urbanística Valenciana, también será exigible al Empresario Constructor y a la Dirección Facultativa de las Obras.

## **Capítulo VII**

### **Los derechos y deberes de los propietarios**

**Artículo 406.** *Los derechos y garantías de los propietarios (en referencia a artículo 165 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- El importe máximo de las cargas de urbanización repercutibles en la propiedad del suelo será el ofertado en la Proposición Jurídico-Económica por el Urbanizador, sin que pueda ser modificado al alza, salvo retasación de cargas.

2.- No obstante, en el caso de que el Contrato con el Empresario Constructor se formalice por un precio inferior al consignado en la Proposición Jurídico-Económica, se reducirá en consecuencia el presupuesto de ejecución por contrata repercutible a los

propietarios, manteniéndose inalterados tanto los Gastos de Gestión, en términos absolutos, como el beneficio del Urbanizador, en términos porcentuales.

3.- Como consecuencia de lo anterior, las cuentas de liquidación, provisional y definitiva, del Proyecto de Reparcelación o del Proyecto de Cuotas, se redactarán de acuerdo con el presupuesto de ejecución por contrata adaptado al precio definitivo del Contrato suscrito con el Empresario Constructor.

**Artículo 407.** *El derecho de los propietarios afectados a ser notificados sobre su derecho a elegir modalidad de retribución (en referencia a artículo 166 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- La notificación para la elección de modalidad de retribución a la que se refiere el artículo 166.1 de la Ley Urbanística Valenciana deberá practicarse por el Urbanizador, dentro del mes siguiente a que se haya firmado el Contrato con el Empresario Constructor y, en cualquier caso, seis meses antes de publicarse en el Diario Oficial de la *Generalitat* Valenciana, el anuncio de exposición al público del Proyecto de Reparcelación.

2.- Además de los documentos e información que el artículo 166.1.a) de la Ley Urbanística Valenciana exige que incluya la notificación para elección de la modalidad de retribución, la misma incorporará el Contrato suscrito con el Empresario Constructor o, al menos, el precio por el que se adjudique dicho contrato.

3.- Las magnitudes económicas que contenga la notificación a la que se refiere este artículo se expresarán en metros cuadrados de suelo de origen y en metros de techo edificable.

4.-La notificación a la que se refiere el párrafo anterior se dirigirá a todos aquellos propietarios que consten como titulares registrales del dominio en el Registro de la Propiedad, en el momento de realizarse dicha notificación.

5.-Si el propietario destinatario de la notificación no manifestase ninguna preferencia en el plazo legalmente establecido, se entenderá que acepta la fórmula retributiva expresada como preferente en la Proposición Jurídico-Económica.

6.-La elección por la modalidad de retribución efectuada, tácita o expresamente, por los titulares registrales en el momento de realizarse la notificación, vinculará a los terceros adquirentes de las fincas afectadas.

**Artículo 408.** *La sustitución de la modalidad de retribución al Urbanizador en terrenos por el pago en dinero (en referencia a artículo 167 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- El propietario que pretenda sustituir la modalidad de pago en terrenos por la de pago de la cuota en dinero deberá prestar garantía, real o financiera, bastante, que asegure el desembolso de la retribución, mediante los medios que libremente pacte con el Urbanizador.

2.- A los efectos de ejercitar el derecho reconocido en el apartado anterior, la prestación de la garantía se llevará a cabo en los siguientes términos:

a) Será válido cualquier medio admisible en derecho para la prestación de garantía real o financiera.



b) En el supuesto en que no exista acuerdo entre el propietario y el Urbanizador, corresponderá a la Administración actuante calificar como bastante la garantía prestada requiriendo, en su caso, las subsanaciones que resulten oportunas.

c) Por lo que se refiere a la cuantía de la garantía, será la notificada por el Urbanizador, previamente adaptada al presupuesto de ejecución por contrata que resulte del precio en que se formalice el Contrato con el Empresario Constructor.

d) Los propietarios que hayan prestado garantía para asegurar el pago en dinero tendrán derecho a reducir el importe de la misma por tramos del 10 por ciento, en la medida y momento en que vayan satisfaciendo los costes de urbanización equivalentes a esos tramos.

**Artículo 409.**        *La garantía mediante título ejecutivo (en referencia a artículo 167.3.c) de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- El propietario que pretende substituir la retribución en terrenos por el pago en dinero podrá prestar garantía mediante el otorgamiento de escritura pública en la que asuma, en beneficio del Urbanizador, la obligación de pagarle la cuota de urbanización que apruebe el Ayuntamiento, con desembolso previo al ejercicio de cualesquiera acciones contra la liquidación de esa cuota.

2.- Esa escritura, en la medida en que conforme a la legislación procesal civil tenga el carácter de título ejecutivo, será garantía bastante para asegurar el pago de un importe igual al valor de la totalidad de los terrenos, sin urbanizar, que se adjudiquen al propietario en el Proyecto de Reparcelación.

3.- El valor de los terrenos, a los efectos del apartado anterior, será el que figure en el Proyecto de Reparcelación, todo ello de conformidad con la legislación estatal del suelo y valoraciones.

4.- Para que tenga eficacia esta garantía, el propietario deberá entregar la primera copia de la escritura al Urbanizador.

5.- Las parcelas que se adjudiquen al propietario que preste la anterior garantía sólo quedarán afectas al levantamiento de las cargas de urbanización, en el importe que exceda, en su caso, del coeficiente de canje.

6.- La eventual ejecución de esa afeción real se efectuará por la Administración en beneficio del Urbanizador y de conformidad con lo previsto en la legislación hipotecaria en materia de urbanismo.

**Artículo 410.**        *La retribución al Urbanizador en dinero (en referencia a artículo 167 de la Ley Urbanística Valenciana)*

Salvo acuerdo entre el Urbanizador y los propietarios, sólo resultará obligatorio el pago en dinero en las siguientes situaciones:

1.- Si el Urbanizador manifiesta en la Proposición Jurídico-Económica su preferencia por ser retribido en dinero.

2.- Si el propietario disconforme con la retribución en terrenos la substituye ejercitando la facultad que le reconoce el artículo 167.3 de la Ley Urbanística Valenciana.

3.- Cuando por consolidación de la edificación o por tratarse de ámbitos previamente reparcelados sea imposible la retribución en suelo. En relación con los

propietarios de terrenos semiconsolidados, la obligatoriedad de la retribución en dinero se aplicará, únicamente, respecto de la Parcela Vinculada a la edificación, en los términos en que ésta se define en este Reglamento.

**Artículo 411.** *El derecho de los propietarios afectados a ser notificados de la aprobación del Programa (en referencia a artículo 166 de la Ley Urbanística Valenciana)*

La Administración actuante notificará a los interesados el acuerdo de aprobación del Programa, tanto si en relación con el planeamiento la aprobación es provisional, como si es definitiva.

## **Capítulo VIII**

### **Las cargas de urbanización y la retasación de cargas**

**Artículo 412.** *Las cargas de urbanización correspondientes al excedente de aprovechamiento (en referencia a artículo 23.b) de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- La administración actuante costeará la parte proporcional de las cargas de urbanización correspondiente al 10 por ciento del excedente de aprovechamiento, pudiendo aminorar su contribución en la cuantía que se determine al aprobar el oportuno Plan General.

2.- Únicamente procederá la aminoración a la que se refiere el párrafo anterior, en el supuesto en que la Administración actuante opte por resultar adjudicataria de parcelas de resultado como modalidad de materialización del excedente de aprovechamiento, siendo además necesario que, de forma previa a la aprobación del correspondiente Proyecto de Reparcelación, asuma el compromiso presupuestario de promover sobre dichas parcelas alguna actuación residencial sujeta a protección pública.

3.- En ningún caso, será admisible la aprobación de normas en el planeamiento general que supongan una reserva general de dispensación de la obligación de costear la urbanización del excedente de aprovechamiento.

**Artículo 413.** *Las cargas de urbanización (en referencia a artículo 168 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- El derecho de reintegro previsto en el artículo 168.1.a) de la Ley Urbanística Valenciana, se realizará de conformidad por lo establecido en las normas sectoriales aplicables a cada servicio objeto de suministro.

2.- Los costes derivados de la rehabilitación correspondientes al deber normal de conservación se repercutirán en las cuentas de liquidación provisional y definitiva, exclusivamente, al propietario del inmueble. Sólo el exceso respecto de ese deber normal de conservación podrá ser repercutido a la Actuación, incluido el propietario del inmueble en la proporción correspondiente.

3.- Tal y como se establece en este Reglamento, el 10 por ciento que, como máximo, se puede repercutir en concepto de beneficio del Urbanizador, se aplicará al precio del Contrato suscrito con el Empresario Constructor más los Gastos de Gestión del Urbanizador.

4.- No cabrá imputar como Gastos de Gestión los gastos financieros en que pueda incurrir el Urbanizador por cualquier otro concepto distinto del previsto en el artículo 181.4 de la Ley Urbanística Valenciana.

**Artículo 414.** *Las causas de retasación de cargas (en referencia a artículo 168.3 de la Ley Urbanística Valenciana)*

Sólo será motivo de retasación de cargas:

1.- El transcurso de dos años desde la presentación de la Proposición Jurídico-Económica sin que se haya iniciado la ejecución del Programa por motivos no imputables al Urbanizador. En este caso, la revisión de precios tendrá lugar automáticamente, con aplicación de lo dispuesto en el artículo 104 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio.

2.- Aunque no haya transcurrido el plazo anterior, por la aparición de circunstancias sobrevenidas que tuvieran su origen en las variaciones del Proyecto de Urbanización impuestas por las Administraciones Públicas, por causas de interés general, imprevistas o no contempladas en las Bases de programación, o por cambios legislativos.

**Artículo 415.** *El procedimiento de retasación de cargas (en referencia a artículo 168.3 de la Ley Urbanística Valenciana)*

El procedimiento por el que deberán tramitarse, en su caso, los expedientes de retasación de cargas que tengan su origen en el artículo anterior, será el siguiente:

1.- Se redactará por parte del Urbanizador una memoria de la retasación de cargas que deberá justificar:

a) La concurrencia de alguna de las causas legales que habilitan la tramitación de este tipo de expedientes, previstas en el artículo anterior de este Reglamento.

b) La nueva tasación de las cargas cuya exacción se pretende.

2.- La memoria así redactada será presentada ante la Administración actuante y se someterá a información pública mediante:

a) Notificación a quienes figuren como interesados en el expediente y, en cualquier caso, a los titulares registrales de derechos reales inscritos sobre fincas afectadas.

b) Publicación de anuncio en el Diario Oficial de la *Generalitat* Valenciana.

3.- El anuncio publicado en el Diario Oficial de la *Generalitat* Valenciana determinará el inicio del cómputo de plazo de quince días hábiles para formular alegaciones a la retasación tramitada.

**Artículo 416.** *Las discrepancias en el procedimiento de retasación de cargas (en referencia a artículo 168.3 de la Ley Urbanística Valenciana)*

Cuando los afectados manifiesten discrepancias respecto a los costes presupuestados, la Administración actuante resolverá recabando los informes que estime oportunos.

**Artículo 417.** *La resolución del expediente de retasación de cargas (en referencia a artículo 168.3 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- A la vista de todo lo actuado, la Administración actuante resolverá acerca de la aprobación del expediente de retasación de cargas, en el plazo máximo de un mes desde la finalización del período de información al público. En caso de silencio, éste se entenderá estimatorio de la retasación propuesta por el Urbanizador.

2.- La resolución del expediente se notificará a todos los interesados y se publicará en el Diario Oficial de la *Generalitat* Valenciana.

**Artículo 418.** *Los efectos de la retasación de cargas (en referencia a artículo 168.3 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- La aprobación del expediente de retasación de cargas comportará la adaptación de las cuotas de urbanización y del coeficiente de canje.

2.- En caso de que, por salvaguardar los derechos de tercero de buena fe, sea imposible corregir la reparcelación por aplicación del nuevo coeficiente de canje, se procederá a compensar en dinero las diferencias que resulten.

3.- En el plazo de diez días desde la aprobación del expediente de retasación, el Secretario expedirá certificación administrativa de las nuevas cargas que posibilite la ampliación, en su caso, de las afecciones inscritas en el Registro de la Propiedad.

4.- Si como resultado del expediente de retasación de cargas, se produjera un incremento del precio consignado en la Proposición Jurídico-Económica, superior al 20%, ese exceso no se podrá repercutir a los propietarios y, por su parte, el Urbanizador podrá optar entre:

a) Asumir ese exceso respecto del 20%; o

b) Renunciar a la condición de Agente Urbanizador, con los efectos previstos en el artículo 143.4 de la Ley y en este Reglamento.

## **Capítulo IX** **La Reparcelación**

**Artículo 419.** *La fijación definitiva del área de reparto y del aprovechamiento tipo (en referencia a artículo 169 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- La delimitación de las Áreas de Reparto y, en consecuencia, del Aprovechamiento Tipo, establecidas por el planeamiento general, se ajustarán mediante el Proyecto de Reparcelación, en función de las mediciones reales que resulten del correspondiente levantamiento topográfico y en función de lo previsto en el apartado siguiente.

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

3.- El Área de Reparto así delimitada y, el Aprovechamiento Tipo resultante, deberá garantizar que a los propietarios incluidos en la misma les corresponda, en régimen de igualdad, un aprovechamiento subjetivo idéntico o similar, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el plan permita construir en sus fincas.

**Artículo 420.** *La formulación del Proyecto de Reparcelación (en referencia a artículo 169.5 de la Ley Urbanística Valenciana)*

El Proyecto de Reparcelación Forzosa podrá ser formulado a iniciativa del Urbanizador. No obstante, en caso de que el Urbanizador incumpla de alguna forma esta obligación y, en particular, la de formular el Proyecto de Reparcelación en plazo, la Administración podrá formular ese Proyecto en los términos previstos en este Reglamento.

**Artículo 421.** *El Área Reparcelable (en referencia a artículo 169.6 de la Ley Urbanística Valenciana)*

El Área Reparcelable, que podrá ser discontinua, se definirá en el propio Proyecto de Reparcelación. El Área Reparcelable podrá no coincidir con la Unidad de Ejecución en los siguientes supuestos:

1.- Cuando se delimiten varias Áreas Reparcelables dentro de una misma Unidad de Ejecución. Cada una de las Áreas Reparcelables podrá ser objeto de un Proyecto de Reparcelación Forzosa o Voluntaria, indistintamente.

2.- Cuando se excluyan del Área Reparcelable suelos ya cedidos a la Administración, que no generen aprovechamiento en virtud del artículo 171 de la Ley Urbanística Valenciana, y que se encuentren pendientes únicamente de urbanización.

3.- Cuando se incorporen suelos externos adscritos que no formen parte de la Unidad de Ejecución.

**Artículo 422.** *Los principios reguladores de la reparcelación (en referencia a artículo 170 de la Ley Urbanística Valenciana)*

Son principios inspiradores de la reparcelación los siguientes:

1.- La libertad de pactos entre los propietarios y el Urbanizador, a efectos de consensuar reparcelaciones voluntarias, incluso horizontales. Estos pactos tendrán como único límite la observancia de la normativa aplicable y del planeamiento.

2.- La justa valoración de los bienes y derechos aportados

3.- La adjudicación de Aprovechamiento Subjetivo a los propietarios será directamente proporcional a la superficie de las fincas de origen que aquéllos aporten a la reparcelación. Este principio se traducirá en las siguientes reglas:

a) El derecho de los propietarios será proporcional al Aprovechamiento Subjetivo que corresponda a la superficie de sus respectivas fincas que queden incluidas dentro del Área Reparcelable, sin perjuicio del régimen jurídico propio de las áreas semiconsolidadas previsto en este Reglamento.

b) En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física prevalecerá ésta sobre aquellos en el expediente de reparcelación, en los términos previstos en este Reglamento.

c) En su caso, el derecho de los propietarios será equivalente al aprovechamiento que haya sido objeto de reserva. En el supuesto de que la reserva de aprovechamiento se haya constituido en virtud de convenio para la determinación del justiprecio de una expropiación, la eficacia del convenio no requerirá aprobación municipal. En ningún caso, la Administración puede oponerse a la materialización del aprovechamiento correspondiente a reservas que fueron en su momento aprobadas por ella.

4.- Cuando un propietario aporte varias fincas a la reparcelación, independientemente de su localización, se tratará de agrupar el aprovechamiento generado por todas ellas y se procurará concentrar su adjudicación en el menor número de fincas posible, localizándolas de forma contigua o, al menos, próxima entre sí, en la medida en que sea técnicamente viable y no se perjudique el interés público o el derecho de terceros.

5.- El Proyecto de Reparcelación procurará el mantenimiento en el proceso Urbanizador del mayor número de propietarios posible, reduciendo al máximo los supuestos de indemnización sustitutoria de adjudicación. Por ello, se procurará que la ordenación detallada establezca, en la medida que lo permitan las características constructivas de las tipologías edificatorias previstas, una parcela mínima acorde con los derechos derivados de las superficies de las fincas originarias. La consecución de este principio no puede comportar, en ningún caso, el menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público.

**Artículo 423.** *El aprovechamiento necesario para resultar adjudicatario de parcela de resultado (en referencia a artículo 170 de la Ley Urbanística Valenciana)*

No se adjudicarán parcelas ni cuotas de parcela a aquellos propietarios cuyo derecho, una vez deducida la retribución al Urbanizador en caso de que ésta sea en especie, no alcance, al menos, el 15 por ciento de la parcela mínima fijada por el planeamiento, en los términos previstos en el artículo 172.2.c) de la Ley Urbanística Valenciana, con las siguientes excepciones:

a) En caso de proindivisos de origen que no se extingan en el Proyecto de Reparcelación.

b) Si existe acuerdo entre propietarios cuya suma de derechos alcance para resultar adjudicatarios en proindiviso de la totalidad de una parcela mínima, siempre que así lo soliciten por escrito durante la exposición al público del Proyecto de Reparcelación.

**Artículo 424. *Los bienes de titularidad pública (en referencia a artículo 171 de la Ley Urbanística Valenciana)***

1.- Los bienes de dominio público adquiridos gratuitamente no generarán aprovechamiento en favor de la Administración en el caso en que su superficie fuera igual o inferior a la que resulte de la ejecución del Plan.

2.- Corresponde a la Administración la carga de la prueba del carácter oneroso o gratuito de la obtención de los bienes de dominio público. La acreditación de la onerosidad se deberá verificar durante el periodo de información pública del Proyecto de Reparcelación, dándose audiencia al Urbanizador por plazo de diez días, en caso de que la Administración sostenga que la obtención de los bienes de dominio público fue onerosa. A falta de prueba en contrario, debe presumirse que la obtención ha sido gratuita.

3.- La sustanciación del expediente de mutación demanial o, en su caso, de desafectación, de bienes de dominio público de Administraciones distintas de la local no suspende la tramitación del Proyecto de Reparcelación pero sí es requisito para su aprobación, salvo que su tratamiento urbanístico se aísle como fase independiente por ser ello posible y conveniente.

4.- En el caso de que se incluya un bien de dominio público de una Administración distinta de la actuante, sin que se modifique la configuración ni el uso del mismo, el informe de esa Administración acerca del tratamiento reparcelatorio que se le haya otorgado al bien será preceptivo pero no vinculante.

**Artículo 425. *La compensación del Excedente de Aprovechamiento (en referencia a artículo 171.4 de la Ley Urbanística Valenciana)***

Cuando una actuación presente, en su conjunto, un Excedente de Aprovechamiento, éste se compensará por uno de los siguientes medios según el orden de preferencia que, a continuación, se expresa:

1.- Para compensar a aquellos propietarios de suelo que hubieran sido objeto de ocupación directa, o que hubieran hecho reserva de aprovechamiento en relación con la obtención de suelo en ese mismo ámbito o con la realización de obras de conexión o refuerzo de dicha actuación.

2.- Para el caso en que no concurren los supuestos a que refiere el párrafo anterior, se producirá con cargo al Excedente de Aprovechamiento la obtención de suelos dotacionales externos necesarios para la conexión y refuerzo de la actuación con su entorno territorial.

3.- Compensando al Agente Urbanizador que, en cumplimiento de la obligación impuesta en el artículo 28.5 de la Ley Urbanística Valenciana y en el artículo 267 de este Reglamento, haya adelantado los costes de urbanización objeto de aplazamiento o exoneración.

4.- Para el caso de que no existan reservas o suelos dotacionales a los que se refieren los apartados anteriores, compensando otras reservas de aprovechamiento distintas de las enunciadas en el apartado 1, según el orden de antigüedad con que fueron constituidas en el mismo término municipal.

5.- En defecto de lo anterior, y mediando causa debidamente justificada en razón de interés público, la Administración actuante puede acordar y elegir:

- a) La compensación de otras reservas de aprovechamiento distintas. Si ésta compensación genera una nueva reserva en favor de la Administración, deberá documentarse mediante acta del Secretario Municipal.
  - b) Adjudicación de fincas en favor de la Administración actuante para fines propios del Patrimonio Público de Suelo.
  - c) Realización de obras públicas constitutivas de objetivo complementario del Programa, con cargo al Urbanizador y sin perjuicio de la liquidación que proceda, en caso de que la ejecución de esas obras se haya ofrecido por el Urbanizador a cambio del excedente y la Administración así lo haya aceptado.
  - d) Compensación económica afecta al patrimonio municipal de suelo a cuenta del Urbanizador. En tal caso, el Excedente de Aprovechamiento se valorará en la reparcelación, al mismo precio unitario que las indemnizaciones pagadas a los propietarios en sustitución de adjudicación en especie, y de acuerdo con las normas generales de valoración de la legislación estatal.
- 6.- En el supuesto en que existan varios derechos con el mismo nivel de prelación, tendrá preferencia el de mayor antigüedad.

**Artículo 426. *Las compensaciones en dinero por defectos de adjudicación (en referencia a artículo 172.2, letras a y b de la Ley Urbanística Valenciana)***

1.- El Proyecto de Reparcelación propondrá la adjudicación de finca de resultado o porción indivisa de ella a los propietarios de fincas aportadas, aun cuando ello determine la propuesta de adjudicación de fincas resultantes en régimen de condominio.

2.- Los condominios contenidos en la propuesta de adjudicación podrán quedar resueltos por el procedimiento previsto en el artículo 174.6 de la Ley Urbanística Valenciana.

3.- No obstante, procederá la indemnización económica sustitutoria de adjudicación cuando las fincas aportadas se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:

a) Que su titular carezca de domicilio conocido y su derecho, una vez deducida la retribución al Urbanizador en especie, no permita la adjudicación de parcela independiente.

b) Que sean de titularidad desconocida, dudosa o litigiosa cuyo derecho, una vez deducida la retribución al Urbanizador en especie, no permita la adjudicación de finca de resultado independiente.

c) Que su derecho, una vez deducida la retribución al Urbanizador en especie, sea inferior al 15 por ciento de la parcela mínima edificable.

**Artículo 427. *Las titularidades dudosas, litigiosas y de propietarios desconocidos o de domicilio desconocido (en referencia a artículos 172.2, letras a y b, y 172.4 de la Ley Urbanística Valenciana)***

En relación con lo previsto en el artículo anterior, se estará a las siguientes reglas:

1.- Si se trata de una finca cuyo titular resulta ser desconocido, se tendrá como propietario a quien establezca la legislación general de patrimonio de las



Administraciones Públicas en relación con los inmuebles vacantes. La indemnización correspondiente se consignará en favor de ese propietario.

2.- Sea cual sea el aprovechamiento generado por los bienes de titularidad desconocida o dudosa, el Proyecto de Reparcelación preverá su compensación en dinero a cargo del Urbanizador, que tendrá derecho a la adjudicación del aprovechamiento correspondiente. En el caso de que el Urbanizador renuncie a tal adjudicación, ésta se efectuará en favor de todos los propietarios afectados por la reparcelación, en la proporción correspondiente, siendo de su cargo la compensación.

3.- Si se trata de una finca cuyo titular no tiene domicilio conocido o si la propiedad es dudosa, la adjudicación se efectuará en favor de la Administración actuante con carácter fiduciario, a expensas de su atribución al verdadero propietario cuando éste comparezca o acredite su derecho. En el caso de que no comparezca o no acredite el mejor derecho, se aplicará la legislación general sobre patrimonio de las Administraciones Públicas.

4.- En los supuestos previstos en los apartados anteriores, se dará traslado al Ministerio Fiscal de la incoación del expediente reparcelatorio, para que pueda comparecer y alegar en él en defensa de los propietarios.

5.- Si la finca es de titularidad litigiosa, la adjudicación se efectuará en favor de de quien figure como titular registral de la finca en el momento de iniciarse el expediente reparcelatorio. La anotación preventiva de la demanda civil se trasladará por subrogación real a la finca de resultado que traiga causa de la propiedad litigiosa.

6.- Si se trata de fincas propiedad de ciudadanos extranjeros que no comparezcan en el expediente reparcelatorio, se comunicará la incoación del mismo al Consulado o Embajada de su nacionalidad, en orden a que puedan defender los intereses del propietario. En todo caso, si el propietario comparece en el expediente tendrá a derecho ejercitar directamente sus facultades.

7.- En el caso de que algún propietario no cumpla con su obligación de remitir los títulos de propiedad y de dar cuenta de las circunstancias jurídicas que afecten a sus fincas, el Urbanizador podrá calificar como de propiedad dudosa aquellas fincas respecto de las que su dueño no aporte título.

**Artículo 428.** *Los criterios de fijación de indemnizaciones reparcelatorias (en referencia al artículo 173.2 de la Ley Urbanística Valenciana)*

Para la fijación de las indemnizaciones procedentes en el Proyecto de Reparcelación, además de las previstas en el artículo 173.2 de la Ley Urbanística Valenciana, se seguirán las siguientes reglas:

1.- En el Proyecto de Reparcelación se valorarán las obras de urbanización compatibles y útiles para la Actuación, para su compensación al propietario a cuyo cargo se hubiesen ejecutado.

2.- El beneficiario de las indemnizaciones por la desaparición de cargas o gravámenes sobre las fincas son los titulares de las cargas o gravámenes.

3.- La indemnización por cese de actividad será, en todo caso, a cargo de la Actuación.

4.- Los costes de limpieza y recuperación de suelos aportados que hayan sido declarados como contaminados serán soportados por sus propietarios, sin perjuicio del

derecho de éstos a repetir contra las personas legalmente obligadas a descontaminar los suelos.

5.- Los costes de gestión de los residuos procedentes de la demolición de las construcciones serán soportados por sus propietarios, sin perjuicio del derecho a reclamar o ejercer la acción de regreso ante el poseedor o ante quien legalmente proceda.

**Artículo 429.** *Los criterios de imputación de indemnizaciones reparcelatorias (en referencia al artículo 173.2 de la Ley Urbanística Valenciana)*

Las indemnizaciones y las demás cargas de urbanización se distribuirán entre los adjudicatarios de las fincas resultantes con arreglo al valor de éstas, que se corresponderá con su Aprovechamiento Subjetivo.

**Artículo 430.** *El momento al que han de referirse las valoraciones (en referencia al artículo 173.2 de la Ley Urbanística Valenciana)*

Tal y como dispone la legislación estatal, las valoraciones necesarias a efectos reparcelatorios, se referirán al momento en que se someta a información pública el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

**Artículo 431.** *Los criterios de localización de las adjudicaciones reparcelatorias (en referencia al artículo 174 de la Ley Urbanística Valenciana)*

En desarrollo del artículo 174.3 de la Ley Urbanística Valenciana, se establecen las siguientes reglas:

1.- Para la aplicación de la regla de superposición entre finca de origen y parcela de resultado, se exige que la totalidad de los derechos del propietario complete una parcela de resultado y que esa parcela ocupe únicamente terrenos de la finca de origen de ese propietario.

2.- La regla de superposición no será aplicable en el caso de que las antiguas propiedades estén situadas, total o parcialmente, en terrenos destinados por el Plan a dotaciones públicas u otros usos incompatibles con la propiedad privada.

**Artículo 432.** *Los coeficientes correctores del valor de las adjudicaciones reparcelatorias (en referencia al artículo 174 de la Ley Urbanística Valenciana)*

Los coeficientes correctores del valor de las adjudicaciones, ya sea por localización, uso o tipología edificatoria se fijarán en el Proyecto de Reparcelación que podrá ratificar o recalcular los fijados en el planeamiento.

**Artículo 433.** *Las adjudicaciones en pro indiviso y su extinción (en referencia al artículo 174 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Las adjudicaciones en pro indiviso y la extinción de los condominios regulada en el artículo 174.5 de la Ley Urbanística Valenciana se sujetarán a las siguientes reglas:

a) El Proyecto de Reparcelación podrá extinguir pro indivisos de origen salvo que algún comunero se oponga a ello durante la exposición al público del Proyecto.

b) Las adjudicaciones de parcela independiente en favor de pro indivisarios de origen sólo cabe si su derecho individual alcanza para ello. En caso contrario, procede la adjudicación de un pro indiviso o la compensación en dinero, en función del Aprovechamiento Subjetivo de los condóminos.

2.- En relación con el régimen de adjudicaciones regulado en el artículo 174.6 de la Ley Urbanística Valenciana, se estará a las siguientes reglas:

a) El Proyecto de Reparcelación podrá adjudicar una cuota en proindiviso a aquellos propietarios cuyo derecho supere al 50% de la parcela mínima, pero no alcance para ser adjudicatarios de una parcela completa, aun en contra de su voluntad.

b) El Proyecto de Reparcelación sólo podrá adjudicar una cuota en proindiviso a aquellos propietarios cuyo derecho no supere el 50% de la parcela mínima en los siguientes supuestos:

(i) Que conste por escrito en el expediente el acuerdo de dos o más propietarios con cuota inferior al 50 por ciento que pretendan resultar adjudicatarios de una parcela en pro indiviso entre sí, y entre todos ellos reúnan derechos suficientes para ser adjudicatarios de una parcela completa independiente.

(ii) Potestativamente para quien redacte el Proyecto de Reparcelación, siempre que los propietarios no efectúen los requerimientos del artículo 167.2 de la Ley Urbanística Valenciana para resolver los pro indivisos.

(iii) Potestativamente para quien redacte el Proyecto de Reparcelación, cuando el condominio estuviese constituido en origen y no se optase por extinguirlo, de acuerdo con lo previsto en el artículo 174.5 de la Ley Urbanística Valenciana.

**Artículo 434.** *Los requerimientos para la extinción de condominios (en referencia al artículo 174.7 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Durante la exposición al público del Proyecto de Reparcelación, a fin de evitar el pro indiviso, quienes resulten adjudicatarios en condominio podrán efectuarse requerimientos recíprocos para sustituir las cuotas de condominio previstas en el Proyecto por indemnizaciones en dinero.

2.- Únicamente estarán legitimados para cursar requerimientos aquellos propietarios cuyo derecho de adjudicación sea superior al 15% de la parcela mínima.

3.- El requerimiento deberá cursarse mediante acta notarial. El requirente habrá de ofrecer, simultánea y alternativamente, el pago o el cobro de la indemnización en dinero, dando un plazo de diez días al requerido para elegir si prefiere pagar o cobrar a un mismo precio unitario.

4.- El pago o consignación de la indemnización deberá ser objeto de garantía financiera con carácter previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación. La aportación de la referida garantía habrá de producirse en el plazo de quince días desde la terminación de los diez días referidos en el apartado anterior, siendo condición de eficacia de los indicados requerimientos. A los efectos de acreditar tal circunstancia, se depositará ante el Ayuntamiento la garantía expedida en favor de quien deba recibir la compensación.

5.- El requerido sólo podrá aceptar o rechazar, pura y simplemente, el requerimiento. Cualquier condición incluida en la contestación al requerimiento se

tendrá por no puesta, entendiéndose en tal caso que el requerido acepta ser compensado con dinero.

6.- Si dentro del plazo de exposición al público del Proyecto de Reparcelación dos propietarios se requieren recíprocamente, se preferirá:

a) El requerimiento remitido en fecha anterior.

b) Si ambos requerimientos se hubiesen remitido en la misma fecha, tendrá preferencia aquél que ofrezca mayor precio de adquisición.

7.- Si un propietario no atiende un requerimiento debidamente formulado, o contesta al mismo incluyendo condiciones, se entenderá que prefiere cobrar y el Proyecto de Reparcelación se aprobará en consecuencia.

8.- Para que el Urbanizador pueda requerir al Ayuntamiento la compensación en dinero del Excedente de Aprovechamiento, será necesario que tal posibilidad esté establecida en las Bases reguladoras de la programación y haya sido asumida por el Urbanizador. A estos efectos, los requerimientos servirán para valorar el Excedente de Aprovechamiento y la cuantía de la compensación ofrecida en el requerimiento no podrá ser inferior a la prevista en la Proposición Jurídico-Económica.

**Artículo 435. *Las adjudicaciones de edificios no ajustados al planeamiento (en referencia al artículo 174.10 de la Ley Urbanística Valenciana)***

Los terrenos en que existan edificios no ajustados al planeamiento se adjudicarán íntegramente a sus primitivos propietarios, sin perjuicio de la regularización de linderos y de las compensaciones pertinentes, si concurren las siguientes circunstancias:

1.- Que no sea necesaria su demolición para ejecución de las obras de urbanización previstas en el Plan.

2.- Que no estén destinados a usos radicalmente incompatibles con la ordenación. A estos efectos, se considerarán usos radicalmente incompatibles los que se declaren como prohibidos o incompatibles por el Plan, o los que se ubiquen sobre dominio público y estén destinados a usos distintos de los propios de esos bienes.

3.- Que no esté decretada su demolición por expediente de infracción urbanística, firme en vía administrativa.

4.- Que la superficie edificada no sea inferior a la parcela mínima edificable, a menos que quede comprendida en una finca resultante de mayores dimensiones, que corresponda al adjudicatario, con arreglo a su derecho.

5.- Que ello proceda para mantener el equilibrio económico conforme a lo previsto en el Capítulo III del Título I de la Ley Urbanística Valenciana para las Áreas Semiconsolidadas.

**Artículo 436. *El contenido del Proyecto de Reparcelación (en referencia a los artículos 175.1.e y 176.1.f de la Ley Urbanística Valenciana)***

Además de los contenidos previstos en el artículo 175.1 y 176.1 de la Ley Urbanística Valenciana, el Proyecto de Reparcelación incluirá entre su documentación una valoración de la urbanización compatible y útil para la Actuación, así como todas las demás indemnizaciones que sean necesarias para establecer las compensaciones

derivadas de la Ley Urbanística Valenciana y de este Reglamento. Igualmente, se indicarán los criterios seguidos para realizar esas valoraciones.

**Artículo 437.** *El concepto de interesado a efectos de la reparcelación (en referencia al artículo 176.2 de la Ley Urbanística Valenciana)*

Se considerarán interesados en el expediente de reparcelación los titulares del derecho de propiedad u otros derechos reales sobre las fincas y aprovechamientos objeto de la reparcelación que consten debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad, así como quienes hayan comparecido en el expediente.

**Artículo 438.** *La descripción de las fincas de origen y parcelas de resultado en el Proyecto de Reparcelación (en referencia al artículo 176.2 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- La relación de fincas aportadas expresará la naturaleza y cuantía de las fincas y derechos aportados por los propietarios, con su descripción. A tal efecto, el Proyecto de Reparcelación incorporará una ficha por cada una de las fincas.

2.- Las fichas indicarán los datos requeridos por la legislación hipotecaria.

3.- Las fichas correspondientes a las parcelas de resultado expresarán su adjudicatario, su superficie, las cargas y afecciones, así como su aprovechamiento, edificabilidad homogeneizada y el uso característico asignado a la parcela.

4.- Las fichas describirán igualmente los restos de las fincas que queden fuera del Área Reparcelable. El Proyecto de Reparcelación podrá segregar tales restos, proponiendo su inscripción como fincas independientes.

5.- La totalidad de la superficie incluida en el Área Reparcelable deberá ser objeto de identificación registral. A tal fin, el Proyecto de Reparcelación Forzosa deberá proponer la inmatriculación de las fincas que carecieren de inscripción, y la rectificación de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva sin necesidad de otro requisito.

6.- El Proyecto de Reparcelación Forzosa propondrá la realización de las operaciones de modificación de entidades hipotecarias que sean precisas para la formación de las fincas que han de ser incluidas en el Área Reparcelable.

**Artículo 439.** *La delimitación de parcelas resultantes de la aprobación de un Estudio de Detalle (en referencia al artículo 176.2 de la Ley Urbanística Valenciana)*

Las modificaciones de linderos y la creación de nuevas fincas que provengan de un Estudio de Detalle, siempre que no impliquen distribución de beneficios y cargas, tendrán acceso al Registro de la Propiedad a través de un Proyecto de Parcelación autorizado mediante licencia. Este Proyecto de Parcelación se tramitará junto con el Estudio de Detalle.

**Artículo 440.** *La tasación de derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse por la ejecución del planeamiento (en referencia al artículo 176.5 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- El Proyecto de Reparcelación contendrá la tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse con motivo de la ejecución del Plan.

2.- Igualmente identificará a los titulares de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones compatibles o incompatibles con el planeamiento.

3.- La incompatibilidad de los bienes y derechos, en su caso, deberá justificarse en el planeamiento o en el Proyecto de Reparcelación.

4.- Las valoraciones de los edificios, plantaciones, instalaciones y derechos que deban extinguirse, destruirse o sean incompatibles con el Planeamiento urbanístico deberán ser objeto de justificación expresa que integrará el Proyecto de Reparcelación Forzosa. A tal fin, el Urbanizador podrá ser facultado para acceder a las propiedades privadas a los efectos de efectuar las pertinentes comprobaciones y mediciones sobre las fincas aportadas y los elementos que deban ser objeto de valoración.

5.- El pago o consignación de compensaciones en dinero a quienes resulten acreedores netos en la cuenta de liquidación provisional será condición previa para la expedición por el Secretario de la certificación del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación.

**Artículo 441.** *La exposición al público de la reparcelación forzosa (en referencia al artículo 177 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Una vez redactado el Proyecto de Reparcelación, será suficiente con que el Urbanizador lo presente en el Ayuntamiento y lo exponga al público por sus propios medios, realizando las siguientes actuaciones:

a) La remisión de notificación a todos los interesados, según se exige en este Reglamento, identificando el proponente del proyecto así como el área reparcelable.

b) Con posterioridad a la remisión de las notificaciones, se publicará un anuncio en el Diario Oficial de la *Generalitat* Valenciana.

2.- La exposición al público tendrá una duración de un mes a contar desde la notificación, en el caso de los que sean interesados conforme a este Reglamento, y desde la publicación del anuncio en el Diario Oficial de la *Generalitat* Valenciana, para el resto.

3.- De forma previa o simultánea al inicio de la información al público, el Urbanizador deberá acreditar la titularidad y situación de las fincas aportadas, mediante certificación de dominio y cargas expedida por el Registro de la Propiedad. Igualmente, deberá acreditar haber solicitado al Registro de la Propiedad la práctica de la nota marginal que da cuenta del inicio del expediente reparcelatorio, tal y como prevé la normativa hipotecaria sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística.

4.- Las certificaciones registrales de dominio y cargas deberán formar parte de la documentación expuesta al público y no podrán ser de fecha anterior a un mes respecto del momento en que tenga lugar la presentación del Proyecto de Reparcelación en el Ayuntamiento.

**Artículo 442.** *Los Proyectos de Reparcelación de los Programas de Actuación Aislada (en referencia al artículo 147.1 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Los Proyectos de Reparcelación servirán para equidistribuir los beneficios y cargas derivados de un Programa de Actuación Aislada. En caso de que el Programa de Actuación Aislada pretenda la edificación de los terrenos o la rehabilitación de inmuebles, los costes derivados de la edificación o rehabilitación serán imputados como cargas al conjunto de propietarios.

2.- En la redacción, tramitación y aprobación de los Proyectos de Reparcelación en ejecución de Actuaciones Aisladas serán de aplicación las reglas y criterios fijados en los artículos 169 y siguientes de la Ley Urbanística Valenciana, con las particularidades contenidas en este artículo.

**Artículo 443.** *Los Proyectos de Reparcelación Horizontal en Actuaciones Aisladas e Integradas (en referencia al artículo 147.1 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Los Proyectos de Reparcelación Horizontal se tramitarán sobre la base de un proyecto de edificación y podrán adjudicar, incluso de manera forzosa, el aprovechamiento por pisos o locales de un mismo edificio.

2.- También podrán tramitarse sobre la base de un proyecto de obra de urbanización privada, mediante la adjudicación, incluso de manera forzosa, de porciones de terreno edificables que constituyan elementos privativos de una misma urbanización que cuente con los elementos comunes necesarios.

**Artículo 444.** *Los documentos integrantes de los Proyectos de Reparcelación Horizontal en Actuaciones Aisladas e Integradas (en referencia al artículo 147.1 de la Ley Urbanística Valenciana)*

El Proyecto de Reparcelación Horizontal, deberá incluir los siguientes documentos:

1.- Un proyecto de edificación o de obras que habilite el otorgamiento de la escritura de división horizontal que sirva de base a la reparcelación horizontal.

2.- Una propuesta de escritura de constitución y estatutos de la comunidad de propietarios que prevea y respete los contenidos exigibles por la legislación civil. A estos efectos, la atribución de cuotas de participación se hará proporcionalmente al Aprovechamiento Subjetivo correspondiente a cada propietario.

**Artículo 445.** *Los requisitos específicos en Actuaciones Aisladas o Integradas ejecutadas a través de Proyectos de Reparcelación Horizontal (en referencia al artículo 147.1 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- De forma previa al momento de aprobar el Proyecto de Reparcelación Horizontal, la Administración actuante deberá otorgar la Licencia de Edificación o de obras que legitime el otorgamiento de la escritura de división horizontal, que sirva de base para aprobar el referido Proyecto de Reparcelación.

2.- Con anterioridad a la formalización del Contrato entre la Administración actuante y el Urbanizador, éste tendrá que acreditar además de la constitución de la garantía definitiva la prestación de una garantía específica por un importe equivalente al 7% del coste de las obras de edificación o de urbanización privada que sirvan de base para la reparcelación horizontal. Este porcentaje se podrá aumentar, hasta un 25 por ciento según criterio razonado de la Administración, cuando la obra conlleve singulares responsabilidades en la rehabilitación de elementos protegidos de especial interés.

**Artículo 446.** *La resolución de pro indivisos a través de Proyectos de Reparcelación Horizontal en Actuaciones Aisladas e Integradas (en referencia al artículo 147.1 de la Ley Urbanística Valenciana)*

Mediante Proyectos de Reparcelación Horizontal podrán resolverse pro indivisos de origen existentes en una misma finca, salvo oposición expresa de todos los afectados, atribuyendo a los propietarios iniciales su parte alícuota de aprovechamiento mediante la adjudicación de departamentos en régimen de propiedad horizontal, incluso adjudicándoles porciones de terreno edificables que constituyan elementos privativos de una misma urbanización que cuente con los elementos comunes necesarios.

**Artículo 447.** *Los Proyectos de Reparcelación Voluntaria (en referencia al artículo 179 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Son voluntarias las reparcelaciones concertadas entre los afectados para que el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas se concrete de modo más acorde con sus preferencias. A estos efectos, será suficiente con que presten su consentimiento los que consten como titulares registrales del pleno dominio o, de la nuda propiedad y el usufructo.

2.- Las reparcelaciones voluntarias se tramitarán y aprobarán por la Administración actuante conforme a lo dispuesto en el artículo 185 de la Ley Urbanística Valenciana para las transferencias de aprovechamiento.

3.- No obstante se someterán a exposición al público en los mismos términos previstos para la reparcelación forzosa, aquellos Proyectos de Reparcelación voluntaria que conlleven la inmatriculación de fincas que carecieren de inscripción o la rectificación de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva que conste en el Registro de la Propiedad.

4.- No será preceptivo someter a información pública aquellos Proyectos de Reparcelación voluntaria que afecten a titulares de derechos reales o cargas, debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad, pero sí será necesario notificar a dichos titulares concediéndoles un plazo de alegaciones de diez días.



**Artículo 448. *Las modificaciones y aprobación del Proyecto de Reparcelación (en referencia al artículo 177 de la Ley Urbanística Valenciana)***

1.- Si se impusiesen modificaciones al Proyecto de Reparcelación presentado, se indicará al Urbanizador de forma precisa las correcciones y variaciones que deba introducir en el Proyecto.

2.- Dentro del mes siguiente a la recepción de la notificación con las rectificaciones a introducir, el Urbanizador deberá presentar un modificado del documento inicial y un texto refundido.

3.- El Proyecto así modificado y el texto refundido, no serán objeto de nueva exposición al público, siendo suficiente con que se notifique a los titulares de parcelas afectadas, antes de ser aprobado por el Ayuntamiento.

4.- Tanto el modificado como el texto refundido deberán ser objeto de aprobación municipal.

5.- En el caso de que el Urbanizador no presente el modificado y el texto refundido en plazo o no refleje en él correctamente las variaciones requeridas por el Ayuntamiento, éste deberá incluirlas de oficio o, subsidiariamente, contratará con Técnicos externos la adaptación de los documentos técnicos, todo ello sin perjuicio de las responsabilidades en que pueda incurrir el Urbanizador.

6.- El Urbanizador deberá incorporar, en todo caso, las correcciones derivadas de los informes o resoluciones municipales, sin perjuicio de su derecho a recurrir parcialmente la aprobación del Proyecto de Reparcelación en lo referente a aquellas imposiciones municipales con las que no esté conforme.

7.- Si el Urbanizador no formulara el Proyecto de Reparcelación en plazo, no aportara las correcciones exigidas por la Administración o no las incorporara de forma satisfactoria para el Ayuntamiento, será el propio Consistorio quien, de oficio, formule un nuevo Proyecto que deberá ser sometido a la tramitación prevista en la Ley Urbanística Valenciana y en este Reglamento, de forma previa a su aprobación.

8.- En cualquier caso, la resolución sobre la aprobación del Proyecto de Reparcelación, así como de sus modificados y refundidos, corresponde al Alcalde.

**Artículo 449. *La aprobación de Proyectos de Reparcelación Horizontal en Actuaciones Aisladas e Integradas (en referencia al artículo 147.1 de la Ley Urbanística Valenciana)***

1.- Junto con la aprobación de los Proyectos de Reparcelación Horizontal la Administración actuante deberá ratificar o rectificar la propuesta de Escritura de constitución y los estatutos correspondientes a la comunidad de propietarios.

2.- Esta aprobación, junto con el otorgamiento de la correspondiente Licencia de Edificación o de obras de urbanización privada, serán suficientes para que los Notarios otorguen la preceptiva escritura de constitución y estatutos de la comunidad de propietarios, y para que los Registradores practiquen la correspondiente inscripción.

3.- No será preceptiva la aprobación municipal de la propuesta de escritura de constitución y de los estatutos de la comunidad de propietarios, cuando la misma venga suscrita unánimemente por los propietarios afectados.

**Artículo 450.** *La elevación a público del Proyecto de Reparcelación (en referencia al artículo 180 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- En Municipios de más de 5.000 habitantes, la elevación a público tanto de la aprobación como del contenido íntegro del Proyecto de Reparcelación se deberá producir mediante certificación del Secretario Municipal, en el plazo máximo de un mes a contar desde la fecha del acuerdo de aprobación.

2.- Transcurrido ese plazo, el Urbanizador podrá optar por elevar la reparcelación a público mediante escritura pública, sin perjuicio de las responsabilidades que procedan conforme a la legislación sobre régimen jurídico de las Administraciones Públicas.

3.- En Municipios de menos de 5.000 habitantes, la elevación a público del contenido íntegro del Proyecto de Reparcelación podrá producirse mediante certificación del Secretario Municipal o mediante escritura pública. En este segundo supuesto, si el Urbanizador no otorgara la referida escritura en el plazo de un mes a contar desde la notificación de certificado de la resolución aprobatoria el Ayuntamiento, de oficio, deberá elevar a público la reparcelación y presentarla en el Registro de la Propiedad para su inscripción, en el plazo de dos meses.

4.- Cuando la elevación a público del contenido del Proyecto de Reparcelación se efectúe mediante escritura pública, será el Secretario quien, en todo caso, certifique la aprobación y firmeza del Proyecto de Reparcelación, como condición necesaria para su inscripción.

**Artículo 451.** *Los efectos de la aprobación del Proyecto de Reparcelación (en referencia al artículo 180 de la Ley Urbanística Valenciana)*

La aprobación de la reparcelación forzosa producirá los siguientes efectos:

1.- Transmisión a la Administración correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio Público del Suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento, una vez recibida la urbanización. Todo ello, sin perjuicio de las afecciones en garantía del pago de los costes de urbanización que corresponden a la Administración de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23.b) de la Ley Urbanística Valenciana.

2.- Subrogación, con plena eficacia real, de las fincas resultantes por las fincas aportadas, debiendo quedar establecida su correspondencia.

3.- Afectación real de las fincas resultantes adjudicadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente, en los términos previstos en la legislación estatal.

4.- Cuando no tenga lugar la subrogación real, el acuerdo aprobatorio de la reparcelación producirá la extinción de los derechos reales y cargas constituidos sobre la finca aportada, corriendo a cargo del propietario que la aportó la indemnización correspondiente, cuyo importe se fijará en el mencionado acuerdo.

5.- En los supuestos de subrogación real, si existiesen derechos reales o cargas que se estimen incompatibles con el planeamiento, el acuerdo aprobatorio de la reparcelación declarará su extinción y fijará la indemnización correspondiente a cargo del propietario respectivo.

6.- Existiendo subrogación real y compatibilidad con el planeamiento urbanístico, si la situación y características de la nueva finca fuesen incompatibles con la subsistencia de los derechos reales o cargas que habrían debido recaer sobre ellas, las personas a que estos derechos o cargas favorecieran podrán obtener su transformación en un derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre la nueva finca, en la cuantía en que la carga fuera valorada. El Registrador de la Propiedad que aprecie tal incompatibilidad lo hará constar así en el asiento respectivo. En defecto de acuerdo entre las partes interesadas, cualquiera de ellas podrá acudir al Juzgado competente del orden civil para obtener una resolución declarativa de la compatibilidad o incompatibilidad y, en este último caso, para fijar la valoración de la carga y la constitución de la mencionada garantía hipotecaria.

7.- No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o con la ejecución de éste se considerarán gastos de urbanización, correspondiendo a los propietarios de acuerdo con lo previsto en el artículo 168.2.b) de la Ley Urbanística Valenciana. La anterior regla se entenderá sin perjuicio de lo dispuesto por el derecho estatal en materia de arrendamientos no históricos y servidumbres prediales, y a lo establecido en la normativa autonómica reguladora de los derechos históricos valencianos.

8.- Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación, se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad en la forma que se establece en el artículo 180.1 de la Ley Urbanística Valenciana.

**Artículo 452.** *Las garantías derivadas de la Reparcelación (en referencia a artículo 169.4.a de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- De acuerdo con lo dispuesto en las normas hipotecarias sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística, no será necesaria la constancia registral de la afección que grave las parcelas resultantes cuando del Proyecto de Reparcelación resulte que la obra de urbanización ha sido ya completamente realizada y pagada o que la obligación de urbanizar se ha asegurado mediante otro tipo de garantías, todo ello de acuerdo con lo previsto en el artículo 167.3 de la Ley Urbanística Valenciana y en este Reglamento, en relación con las garantías para substituir la modalidad de retribución al Urbanizador.

2.- Asimismo, en el caso de que un propietario retribuya en terrenos, la parcela que se le adjudique quedará libre de la afección real, con la correlativa obligación del Urbanizador que percibe su retribución en especie, de garantizar por cualquier medio admisible en Derecho, la urbanización de esa finca adjudicada al propietario.

**Artículo 453.** *La ampliación de la afección real sobre las fincas (en referencia al artículo 181 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- El Urbanizador podrá solicitar la ampliación de la afección real de las parcelas resultantes de la reparcelación en el supuesto en que se apruebe un expediente de retasación de cargas que implique un incremento de las mismas.

2.- La Administración deberá acordar la ampliación y expedir el correspondiente certificado incrementando la afección, si ésta procede, en el plazo máximo de un mes desde la solicitud.

## **Capítulo X**

### **Las cuotas de urbanización**

**Artículo 454.** *El aplazamiento de cuotas por insuficiencia financiera y patrimonial del propietario (en referencia al artículo 181.4 de la Ley Urbanística Valenciana)*

La procedencia del aplazamiento de cuotas por insuficiencia financiera y patrimonial del propietario se sujetará a los siguientes requisitos:

1.- La insuficiencia financiera y patrimonial debe ser acreditada mediante aportación de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, en la que se evidencie una renta bruta anual igual o inferior a tres veces el salario mínimo interprofesional.

2.- El propietario que se beneficie del aplazamiento vendrá obligado a prestar garantías reales o financieras suplementarias, que aseguren el pago de las cuotas, en favor del Urbanizador, incluso con cargo a la parcela resultante que se le adjudique.

3.- En caso de no existir acuerdo entre el Urbanizador y el propietario en los términos del aplazamiento, procederá el fraccionamiento en tres mensualidades para el pago de cada una de las cuotas que se giren.

4.- En ningún caso procederá la repercusión de intereses financieros por el aplazamiento del pago de las cuotas.

**Artículo 455.** *Las cuotas de urbanización por obras singulares de infraestructura (en referencia al artículo 181.4 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Las cuotas de urbanización reguladas en la Ley Urbanística Valenciana y en este Reglamento podrá también imponerlas la Administración que ejecute o implante cualquier servicio urbanístico que dote de la condición de solar a una determinada parcela, conforme a lo dispuesto en el capítulo III del título I de la Ley Urbanística Valenciana.

2.- Si las obras así financiadas dieran 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, mediante el correspondiente canon de urbanización.

3.- El mismo derecho tendrán los propietarios afectados por programaciones sucesivas de sus terrenos. En este caso, los Programas sucesivos contemplarán la correspondiente indemnización por las obras preexistentes y útiles en favor de aquellos propietarios que las hubiesen sufragado en el pasado.

**Artículo 456.** *El incumplimiento del pago de las cuotas de urbanización (en referencia al artículo 181 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- El incumplimiento del deber de pago de las cuotas en período voluntario comportará el inicio de la vía de apremio mediante la ejecución de las garantías financieras.

2.- Para el supuesto en que no existan garantías o éstas no alcancen para completar el pago de las cuotas pendientes, se podrá continuar con la vía de apremio sobre las fincas propiedad del dueño incumplidor. Alternativamente, según criterio municipal debidamente motivado, podrá acordarse la expropiación forzosa de las mismas, por incumplimiento de la función social de la propiedad, en beneficio del Urbanizador y de conformidad con lo dispuesto en la legislación sobre expropiación forzosa.

## **Capítulo XI**

### **La expropiación forzosa y la ocupación directa**

**Artículo 457.** *Los supuestos en que procede la expropiación forzosa (en referencia al artículo 187 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Las Administraciones públicas pueden desarrollar actuaciones urbanísticas mediante expropiación en cualquier clase de suelo, con alguna de las siguientes finalidades:

a) Ejecutar las dotaciones públicas pertenecientes a la red primaria o secundaria.

b) Ampliar los Patrimonios Públicos de Suelo.

c) Sustituir a los propietarios del suelo que incumplan sus deberes urbanísticos, de conformidad con la Ley Urbanística Valenciana y este Reglamento.

d) Obtener los terrenos de aquellos propietarios afectados por un Programa de Actuación que soliciten voluntariamente la aplicación del sistema de expropiación, de acuerdo con lo previsto en la Ley Urbanística Valenciana y en este Reglamento.

2.- Las actuaciones urbanísticas mediante expropiación pueden desarrollarse por el procedimiento individual regulado en la legislación sobre expropiación forzosa o por el procedimiento de tasación conjunta regulado en este Reglamento.

**Artículo 458.** *Los requisitos y efectos de la expropiación forzosa (en referencia al artículo 187 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- La ejecución de las actuaciones mediante expropiación requiere:

a) Que su ámbito haya sido delimitado por el planeamiento general o de desarrollo, por tratarse de una determinación propia de la ordenación pormenorizada.

b) Que el proyecto de expropiación incluya la relación de propietarios y demás titulares afectados por la expropiación y la descripción de los bienes y derechos a expropiar.

c) Que durante la tramitación del proyecto de expropiación sean notificadas a los propietarios y demás titulares las correspondientes hojas de aprecio.

2.- En particular, cuando se trate de actuaciones que tengan por objeto ejecutar las dotaciones públicas pertenecientes a la red primaria o secundaria, que el planeamiento general o de desarrollo las defina así y califique los terrenos necesarios con dicha finalidad.

3.- El acuerdo de aprobación definitiva del planeamiento que cumpla lo dispuesto en el apartado anterior produce los siguientes efectos:

a) La declaración de utilidad pública e interés social de las obras previstas en los mismos.

b) La necesidad de ocupación de los bienes y derechos necesarios para su ejecución.

4.- Entre los bienes citados en el apartado anterior deben entenderse incluidos tanto los que deban ser materialmente ocupados por las obras previstas, como los que resulten necesarios para asegurar su pleno valor y rendimiento y para garantizar la protección del entorno y del medio ambiente en general, así como para definir los enlaces y conexiones con las obras públicas y otras infraestructuras previstas en el planeamiento sectorial y para garantizar la protección del entorno y del medio ambiente.

**Artículo 459.** *El procedimiento de tasación conjunta (en referencia al artículo 187 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Mediante el procedimiento de tasación conjunta se fijan de manera razonada los precios de los terrenos afectados por la actuación, según su clasificación y calificación urbanística, estableciendo las hojas de justiprecio individualizado para cada finca, en las que se contendrán el valor del suelo y de las construcciones, instalaciones y plantaciones que sustente, y las hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones. Todo ello, de conformidad con la legislación estatal del régimen del suelo y valoraciones.

2.- Las hojas de aprecio se notificarán junto con la aprobación del Proyecto de Expropiación a cada interesado, que dispondrá de un mes para aceptar la hoja de aprecio o rechazarla y formular la suya propia.

3.- En el caso de que el expropiado rechace la valoración contenida en la hoja de aprecio formulada por la Administración, ésta trasladará el expediente al Jurado Provincial de Expropiación Forzosa para que fije el justiprecio. El silencio del interesado se considerará como aceptación de la valoración fijada en la hoja de aprecio de la Administración, entendiéndose determinado definitivamente el justiprecio.

4.- El justiprecio de los bienes y derechos a expropiar puede satisfacerse, de acuerdo con el expropiado, mediante la adjudicación de terrenos o mediante la atribución de aprovechamientos que correspondan a la Administración expropiante, o de cualquier otra forma libremente pactada entre la Administración y el expropiado.

5.- El pago o depósito de la valoración establecida en la hoja de aprecio de la Administración expropiante o, en su caso, la aprobación del instrumento o formalización del documento por el que de cualquier otra forma se haga efectivo el pago del justiprecio, habilita a la Administración expropiante para ocupar las fincas previo levantamiento de las correspondientes actas, y produce los efectos previstos en

la legislación sobre expropiación forzosa. Todo ello, sin perjuicio de que continúe la tramitación de los procedimientos para la determinación definitiva del justiprecio ante el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa.

**Artículo 460.** *La expropiación de dotaciones urbanísticas (en referencia al artículo 187 de la Ley Urbanística Valenciana)*

En las actuaciones urbanísticas que se lleven a cabo mediante expropiación de terrenos reservados para la ejecución de dotaciones públicas de red primaria o secundaria el expropiado podrá hacer reserva del aprovechamiento urbanístico que, en su caso, tengan atribuidos como pago del justiprecio, siendo dicha reserva de aplicación preferente en el ámbito al que esté adscrita o funcionalmente vinculada la dotación pública en los términos previstos en la Ley Urbanística Valenciana y en este Reglamento. De no ejercitar el expropiado esa opción, será la Administración expropiante quien tenga derecho a materializar los aprovechamientos que, en su caso, se deriven de los terrenos expropiados, subrogándose en los derechos y obligaciones del propietario original.

**Artículo 461.** *El incumplimiento de plazos (en referencia al artículo 187 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Las actuaciones urbanísticas desarrolladas mediante expropiación para la ejecución de dotaciones públicas de la red primaria o secundaria, así como para la ampliación de los patrimonios públicos de suelo, deben iniciarse antes de transcurridos cuatro años desde la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento urbanístico que prevea su ejecución.

2.- Transcurrido el plazo citado sin que se haya iniciado la actuación, los propietarios pueden anunciar al Ayuntamiento su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que debe llevarse a cabo por ministerio de la Ley transcurridos seis meses desde dicho anuncio.

3.- A tal efecto, los propietarios pueden presentar sus correspondientes hojas de aprecio, y transcurridos tres meses sin que el Ayuntamiento notifique su aceptación o bien sus hojas de aprecio contradictorias, los propietarios pueden dirigirse al Jurado Provincial de Expropiación Forzosa. La valoración debe entenderse referida al momento del inicio del expediente de justiprecio por ministerio de la Ley.

**Artículo 462.** *Las actuaciones urbanísticas mediante ocupación directa (en referencia al artículo 187 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- El Ayuntamiento puede desarrollar actuaciones urbanísticas mediante el procedimiento de ocupación directa, con la finalidad de obtener terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para la ejecución de suelos dotacionales de la red primaria o secundaria.

2.- La ocupación directa consiste en el reconocimiento al propietario de terrenos reservados para la ejecución de dotaciones públicas propias de la red primaria o secundaria, de su derecho a integrarse en una unidad de ejecución que presente excedente de aprovechamiento. En esa unidad, el propietario ocupado se subroga en

los derechos y obligaciones que correspondían al Ayuntamiento en su condición de titular de los excesos de aprovechamiento, de acuerdo con el sistema de compensación de excedentes previsto en este Reglamento.

**Artículo 463.** *Los requisitos para el desarrollo de actuaciones urbanísticas mediante ocupación directa (en referencia al artículo 187 de la Ley Urbanística Valenciana)*

La ejecución de las actuaciones urbanísticas mediante ocupación directa requiere:

1.- Que estén aprobados los instrumentos de planeamiento urbanístico que establezcan la ordenación pormenorizada, tanto de los terrenos a ocupar como de la unidad de ejecución en la que haya de integrarse su propietario.

2.- Que los terrenos a ocupar estén calificados por el planeamiento como dotaciones públicas de la red primaria o secundaria.

**Artículo 464.** *El procedimiento para el desarrollo de actuaciones urbanísticas mediante ocupación directa (en referencia al artículo 187 de la Ley Urbanística Valenciana)*

La ejecución de las actuaciones urbanísticas por ocupación directa debe ajustarse al siguiente procedimiento:

1.- La relación de terrenos a ocupar, sus propietarios, el aprovechamiento que corresponda a cada uno de ellos y las unidades de ejecución en las que deban integrarse, ha de publicarse en el Diario Oficial de la *Generalitat* Valenciana y notificarse a quienes consten como titulares de derechos inscritos en el Registro de la Propiedad, otorgándoles un plazo de audiencia de un mes. Asimismo debe notificarse al Registro de la Propiedad, solicitando del mismo certificación de dominio y cargas de las fincas afectadas y la práctica de los asientos que correspondan.

2.- Terminado dicho plazo de audiencia debe levantarse el acta de ocupación, haciendo constar las siguientes circunstancias:

a) Datos de identificación de los titulares de derechos sobre las fincas ocupadas.

b) Resultado del trámite de audiencia a dichos titulares.

c) Descripción escrita y gráfica de las fincas o partes de fincas objeto de ocupación directa, indicando la superficie ocupada, su aprovechamiento y los datos registrales, incluidas las cargas que hayan de cancelarse por ser incompatibles con el planeamiento.

d) Unidad de ejecución en la que haya de hacerse efectivo el aprovechamiento. Cuando existan propietarios desconocidos o cuando se trate de propiedades litigiosas, será de aplicación las reglas previstas para la reparcelación forzosa.

3.- El Ayuntamiento debe expedir a favor de cada propietario certificación del acta de ocupación, remitiendo copia al Registro de la Propiedad para inscribir a favor del Ayuntamiento la superficie ocupada y a favor de los propietarios el aprovechamiento de las fincas ocupadas, a cuyos folios se trasladarán todos los asientos vigentes de las mismas.



**Artículo 465.** *Efectos de las actuaciones urbanísticas mediante ocupación directa (en referencia al artículo 187 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- En la ejecución de las actuaciones urbanísticas mediante ocupación directa el levantamiento del acta de ocupación directa produce los siguientes efectos:

a) La transmisión de la titularidad del suelo ocupado en favor de la Administración actuante y la reserva de aprovechamiento en favor del propietario originario.

b) Legitimará el inicio de las obras públicas correspondientes.

2.- Las cargas o derechos existentes sobre las fincas ocupadas podrán quedar liberadas, recibiendo sus titulares aprovechamiento en proporción al valor de su derecho, si en el momento de la ocupación el propietario de la finca y los titulares de las cargas presentan escritura pública otorgada por ellos en la que se repartan el aprovechamiento de la finca ocupada a título de dominio. En tal caso, todos ellos tienen la consideración de propietarios al efecto de hacer efectivo su derecho en la unidad de ejecución en que han de integrarse. De no mediar acuerdo, se extinguirán los derechos reales mediante la correspondiente indemnización.

3.- Los propietarios afectados por la ocupación directa tienen derecho a indemnización por ocupación temporal, conforme a la legislación del Estado, desde el levantamiento del acta de ocupación hasta la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

**Artículo 466.** *El incumplimiento de plazos (en referencia al artículo 187 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Las actuaciones urbanísticas mediante ocupación directa deben iniciarse antes de que transcurran cuatro años desde la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación pormenorizada.

2.- Transcurridos cuatro años desde la ocupación directa sin que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución en la que se hayan integrado los propietarios de las fincas ocupadas, pueden éstos anunciar al Ayuntamiento su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que debe llevarse a cabo por ministerio de la Ley transcurridos seis meses desde dicho anuncio, conforme al procedimiento regulado en este Reglamento para la expropiación forzosa.

## **Capítulo XII**

### **La conservación de la urbanización**

**Artículo 467.** *La conservación de la urbanización (en referencia al artículo 188 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Antes de la recepción definitiva la conservación de las obras de urbanización es responsabilidad del Agente Urbanizador. Desde la recepción definitiva, la conservación de las obras de urbanización es responsabilidad del Ayuntamiento.

2.- Antes de hacer ofrecimiento formal a la Administración actuante de las obras de urbanización, el Urbanizador deberá haber remitido a esa Administración

todas las certificaciones de obras, las facturas emitidas por el Empresario Constructor y la documentación que justifique el pago efectivo de las mismas.

3.- Para que la recepción definitiva de las obras de urbanización pueda surtir efectos, deberá haberse acreditado por el Urbanizador el cumplimiento de todas las obligaciones que le fueran exigibles conforme al Contrato suscrito con la Administración actuante.

**Artículo 468.** *La gestión indirecta de la conservación de las obras de urbanización (en referencia al artículo 188 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, el Ayuntamiento podrá gestionar indirectamente la conservación de las obras de urbanización.

2.- La gestión indirecta puede encomendarse a los propietarios, o atribuirse a un tercero mediante contrato que se ajuste a la legislación estatal de contratación administrativa.

3.- Sólo podrá adoptarse la gestión indirecta cuando se refiera a complejos inmobiliarios que sean compactos, o a ámbitos que no tengan carácter discontinuo.

**Artículo 469.** *La constitución de una Entidad urbanística de conservación (en referencia al artículo 188 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Todos o algunos de los propietarios, podrán libremente, proponer al Ayuntamiento, que autorice la constitución de una Entidad urbanística de conservación de las obras de urbanización. A tal efecto, presentarán ante la Administración actuante una propuesta de Escritura de constitución y de Estatutos de la Entidad urbanística de conservación.

2.- El acto administrativo de autorización deberá determinar la fórmula económica de contribución del Ayuntamiento a los gastos de conservación, que en ningún caso podrá implicar un aumento del gasto con cargo a la Hacienda Local. Para fijar esa fórmula se requiere un previo informe del Interventor sobre el gasto que implicaría para el Ayuntamiento la gestión directa de la conservación de las obras de urbanización. A la vista de ese informe se dará audiencia a los propietarios, que podrán formular las alegaciones que tengan por convenientes y oportunas.

3.- En el momento de recibir provisional o definitivamente las obras de urbanización, el Ayuntamiento podrá autorizar la creación de la Entidad urbanística de conservación. La incorporación a la Entidad no podrá ser obligatoria para los propietarios.

4.- Una vez autorizada la creación, los interesados podrán formalizar en Escritura pública la constitución de la Entidad, instrumento público que también incluirá los Estatutos.

5.- Las Entidades urbanísticas de conservación adquieren personalidad jurídica desde el momento de su inscripción en el Registro de Programas y Agrupaciones de Interés Urbanístico.

**Artículo 470.** *El régimen jurídico de la Entidad urbanística de conservación (en referencia al artículo 188 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- La Entidad urbanística de conservación tendrá la consideración de Entidad de Derecho público, de adscripción voluntaria, y personalidad y capacidad jurídicas propias para el cumplimiento de sus fines. La extinción y liquidación de la Entidad deberá ser autorizada por el Ayuntamiento.

2.- En el marco de la Ley Urbanística Valenciana y de este Reglamento sus normas reglamentarias, la Entidad urbanística de conservación se regirá por sus Estatutos.

3.- En defecto de lo que dispongan los Estatutos, los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de las cuotas de participación.

4.- La participación de los propietarios en los gastos de conservación se determinará:

a) Conforme a la cuota que les esté asignada en la comunidad de propietarios, si se ha constituido una en régimen de propiedad horizontal.

b) En su defecto, a tenor de lo que dispongan los Estatutos de la Entidad urbanística de conservación.

5.- Antes de ser exigible el cobro de la deuda a los miembros de la Entidad, la liquidación de la cuota de conservación deberá ser aprobada por el Ayuntamiento.

6.- Si no fueran abonadas en el período de pago voluntario, a requerimiento de la Entidad urbanística de conservación, las cuotas de conservación que corresponda satisfacer a los miembros serán exigibles por el Ayuntamiento por la vía de apremio.

7.- Contra los acuerdos de la Entidad urbanística de conservación cabrá el recurso especial previsto en este Reglamento, que se interpondrá ante el Ayuntamiento, que dictará la resolución que proceda.

**Artículo 471.** *La gestión indirecta de la conservación mediante contrato administrativo (en referencia al artículo 188 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Siempre que no implique un incremento de gasto público, el Ayuntamiento podrá gestionar indirectamente la conservación de las obras de urbanización mediante la celebración de un contrato administrativo.

2.- A tal efecto, el Ayuntamiento podrá concertar los contratos, pactos y condiciones que tengan por convenientes, siempre que no sean contrarios al interés público, al ordenamiento jurídico o a los principios de buena administración. Carecerá de validez todo pacto o disposición que suprima la supervisión municipal de las relaciones entre el adjudicatario del contrato y los propietarios del suelo afectado por la gestión indirecta. La duración máxima del contrato no puede exceder los límites establecidos por la legislación estatal de contratación administrativa.

3.- En cualquier caso, para fijar el precio del contrato será indispensable la emisión de un informe del Interventor sobre el gasto que implicaría para el Ayuntamiento la gestión directa de la conservación de las obras de urbanización.

4.- La adjudicación del contrato se ajustará a los principios de publicidad y concurrencia, y en todo caso a los de igualdad y no discriminación, pudiendo concurrir

quien hubiera intervenido como Agente Urbanizador o Empresario Constructor de las obras a las que se refiera la conservación.

## **TÍTULO VI**

### **LAS GARANTÍAS EN LA GESTIÓN URBANÍSTICA Y LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

**Artículo 472.** *El recurso especial en materia de gestión urbanística y ejecución del planeamiento.*

1.- En los supuestos expresamente previstos en este Título, antes de la interposición del recurso contencioso-administrativo, las decisiones que se adopten por la Administración actuante en los procedimientos de gestión urbanística y ejecución del planeamiento deberán ser objeto de recurso especial, y no serán de aplicación los recursos ordinarios regulados en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2.- En el curso de la tramitación del procedimiento de recurso especial, de forma motivada y previa audiencia a los interesados, se podrán adoptar las medidas cautelares destinadas a suspender o hacer que se suspenda el procedimiento de adjudicación del Contrato con el Agente Urbanizador o el Empresario Constructor, o la ejecución de cualquier decisión adoptada por el Ayuntamiento que produzca daños de imposible o difícil reparación.

3.- En la resolución del procedimiento de recurso especial, se podrán adoptar las siguientes medidas:

a) La anulación o declaración de nulidad de las decisiones ilegales, incluida la supresión de las características técnicas, económicas o financieras discriminatorias contenidas en las Bases que regulen la convocatoria, o en cualquier otra decisión relacionada con el procedimiento de adjudicación del Contrato al Agente Urbanizador o al Empresario Constructor.

b) La indemnización de los daños y perjuicios que se hayan causado como consecuencia de una infracción cometida.

**Artículo 473.** *El objeto del recurso especial.*

1.- Sólo podrán impugnarse por el cauce del recurso especial:

a) El acto de aprobación de las Bases particulares reguladoras del Programa.

b) El acto de calificación de la falta de capacidad y solvencia para participar en el proceso de selección.

c) El acto de adjudicación del Contrato al Agente Urbanizador, y de aprobación del Programa de Actuación Integrada.

d) El acto de adjudicación del Contrato al Empresario Constructor.

e) El acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación.

2.- En relación con la adjudicación del Programa, la impugnación únicamente podrá dirigirse contra aquellas determinaciones en las que el Ayuntamiento tenga competencia para su aprobación definitiva, esto es, contra:

a) La aprobación de la ordenación pormenorizada del instrumento de planeamiento espacial que, en su caso, forme parte de la Alternativa Técnica seleccionada.

b) El contenido del Proyecto de Urbanización.

c) La selección de Agente Urbanizador y la aprobación de las condiciones económicas y temporales de ejecución del Programa.

**Artículo 474. *La legitimación para interponer el recurso especial.***

1.- El recurso especial puede ser interpuesto por las personas físicas o jurídicas cuyos derechos o intereses legítimos hayan sido lesionados o perjudicados por el acto o las Bases objeto de impugnación, y en todo caso por los concursantes que hayan presentado una proposición.

2.- En ejercicio de la acción pública urbanística se podrán interponer los recursos ordinarios regulados en la legislación estatal del procedimiento administrativo común, pero no se podrá interponer el recurso especial referido a cuestiones contractuales.

**Artículo 475. *La interposición del recurso especial.***

1- El recurso especial debe interponerse en el plazo máximo de 10 días contados a partir del siguiente a aquél en que se notifique o publique el acto objeto de impugnación, sin perjuicio de la posibilidad de interponerlo desde la fecha en que se tenga noticia de la existencia y contenido completo del acto.

2.- El escrito de interposición se presentará en el Registro del Ayuntamiento, con el contenido exigido en el artículo 110 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.- Los defectos en que incurra ese escrito deberán subsanarse en el plazo máximo de 3 días hábiles, contados desde la efectiva recepción del requerimiento de subsanación.

**Artículo 476. *Los efectos de la interposición del recurso especial.***

1.- Si el acto impugnado es el de adjudicación del Programa, quedará en suspenso la tramitación del procedimiento de formalización del Contrato con el Agente Urbanizador hasta que se resuelva el recurso.

2.- Se dará traslado del recurso a los demás interesados que ya estuvieran personados en el procedimiento de selección de contratistas, otorgándoles un plazo de 6 días hábiles para formular alegaciones a la vista del expediente, que deberá estar a su disposición en las dependencias del Ayuntamiento.

**Artículo 477. *Las medidas provisionales.***

1.- Quien interponga el recurso podrá solicitar la adopción de medidas provisionales para corregir las infracciones de procedimiento o para impedir que se causen otros perjuicios a los intereses afectados, incluidas medidas destinadas a suspender o a hacer que se suspenda el procedimiento de adjudicación del Programa, o la ejecución de cualquier decisión adoptada.

2.- Atendidas las circunstancias de especial urgencia que concurran en el caso, la solicitud de medidas provisionales podrá formalizarse antes de presentar el recurso especial. En ese caso el plazo para presentar la solicitud es de 3 días hábiles a contar desde la fecha de la infracción alegada. De adoptarse medidas cautelares, decaerán si no se llega a interponer el recurso especial dentro del plazo establecido.

3.- La resolución sobre las medidas provisionales solicitadas debe dictarse y notificarse dentro de los cinco días hábiles siguientes a la presentación del recurso o del escrito de adopción de las medidas provisionales. Transcurrido ese plazo se entenderá denegada la petición.

4.- Cuando de la adopción de medidas cautelares puedan derivarse perjuicios de cualquier naturaleza, podrá imponerse la constitución de garantía suficiente para responder de ellos, sin que las medidas surtan efectos hasta la constitución de la garantía.

**Artículo 478. *La resolución del recurso.***

1.- La resolución del recurso lo estimará en todo o en parte, desestimarás las pretensiones formuladas o declarará su inadmisión cuando fuera extemporáneo o el sujeto que lo interpuso careciere de legitimación. Cuando existiendo vicio de forma no se estime procedente resolver sobre el fondo y no se puedan convalidar las actuaciones tramitadas, se ordenará la retroacción del procedimiento al momento en el que el vicio fue cometido.

2.- La resolución debe ser siempre motivada, precisando los antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos.

3.- La resolución deberá ser congruente con las pretensiones formuladas por quien interpuso el recurso, incluida la eventual solicitud de indemnización de daños y perjuicios, y podrá decidir sobre cuantas cuestiones resulten de lo actuado, hayan sido o no alegadas por los interesados. En este último caso, se les oirá previamente por un plazo máximo de 3 días hábiles.

4.- Contra la resolución del recurso especial sólo procederá la interposición de recurso contencioso-administrativo.

**Artículo 479. *La competencia y el plazo para resolver el recurso especial.***

1.- El Pleno del Ayuntamiento será competente para resolver el recurso especial.

2.- Una vez transcurrido el plazo para formular alegaciones por quienes participen en el proceso de selección de contratistas, el Pleno debe resolver en los 5 días siguientes, notificándose la resolución a todos los interesados.

3.- Ello no obstante, y sin perjuicio de que persista la obligación de resolver expresamente, si transcurrieran 20 días hábiles contados desde la interposición del recurso, sin que se haya notificado la resolución, el interesado puede considerarlo desestimado a los efectos de interponer recurso contencioso-administrativo. En caso de incumplirse la obligación de resolver y notificar en el plazo indicado, el efecto suspensivo se mantendrá hasta que transcurran los 20 días hábiles.

## **TÍTULO VII LA INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO**

### **Capítulo I**

#### **El uso del suelo no urbanizable común**

#### **Sección 1ª**

#### **El régimen general de uso del suelo no urbanizable común**

**Artículo 480.** *Los usos adscritos al sector primario en suelo no urbanizable común (en referencia al artículo 20 de la Ley del Suelo no Urbanizable)*

Se consideran usos adscritos al sector primario los siguientes:

a) Actuaciones no constructivas precisas para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.

b) Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.

c) Viviendas o residencia vinculadas a la explotación para el uso exclusivo de personal de la misma, que deberá quedar registrada como tal y no podrá ser enajenada de manera independiente.

d) Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas y, en general, instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca. En particular:

- Almacenes en materias primas y aperos.

- Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.

- Otras construcciones agrícolas y ganaderas y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías.

- Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.

Se entenderán incluidos en este supuesto tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que afecten a elementos estructurales o de fachada cubierta o que supongan un aumento de la superficie construida.

**Artículo 481.** *La vivienda aislada y familiar en suelo no urbanizable común (en referencia al artículo 20 de la Ley del Suelo no Urbanizable)*

Se considera vivienda familiar aislada aquella vivienda que está localizada en una única parcela con acceso independiente, no estando permitida la agrupación de viviendas en la misma parcela, aun cuando lo sean bajo la forma de la propiedad horizontal, ordinaria o tumbada, o se tratara de una copropiedad con adscripción de uso.

Se entenderán incluidos en este supuesto tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que afecten a

elementos estructurales o de fachada o cubierta o que supongan un aumento de la superficie construida.

**Artículo 482.** *La explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o recursos geológicos, mineros o hidrológicos, y generación de energía renovable (en referencia al artículo 24 de la Ley del Suelo no Urbanizable)*

1.- Las actividades indicadas sólo podrán llevarse a cabo en suelo no urbanizable cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo no urbanizable.

2.- Las fincas deberán contar con la superficie mínima que se establezca, de manera justificada y motivada en el planeamiento.

3.- Los demás requisitos exigibles serán los que procedan en función de la legislación sectorial aplicable y en función de las obras a realizar y los usos y actividades a implantar.

4.- La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.

5.- La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.

**Artículo 483.** *Las actividades industriales, productivas y terciarias o de servicios (en referencia al artículo 25 de la Ley del Suelo no Urbanizable)*

1.- Las actividades indicadas sólo podrán llevarse a cabo en suelo no urbanizable cuando la ordenación territorial y urbanística no las prohíba, debiendo acreditar debidamente su necesidad de emplazamiento en las siguientes razones recurrentes:

a) Que su normativa reguladora exige su alejamiento de núcleo de población.

b) Que se dé la inexistencia de suelo específicamente calificado para uso industrial que pudiera albergar dichas actividades o, existiendo éste, sea inadecuado o insuficiente para acoger la actividad que se pretende implantar.

2.- No se permitirá la implantación de actividades industriales y productivas cuando exista riesgo de formación de núcleo de población, entendiéndose que surge éste, desde el momento en que se esté en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a demanda de servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

3.- En todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y funcionalidad de éstas.



4.- La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos quedará, en todo caso, vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.

5.- La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.

**Artículo 484.** *Los establecimientos de restauración, hoteleros y asimilados (en referencia al artículo 27.2.a) de la Ley del Suelo no Urbanizable)*

1.- Los acabados finales de los establecimientos hoteleros y hosteleros serán los propios de la arquitectura tradicional y popular de la zona donde se vayan a implantar, o sean compatibles con la misma, teniendo en cuenta su adecuación paisajística a la misma. Su implantación sólo será posible cuando se acredite que diste más de cinco kilómetros de suelo vacante clasificado como urbano o urbanizable con calificación apta para estos usos y concurren las demás circunstancias previstas en el artículo 27.2 a) de la Ley del Suelo no Urbanizable.

2.- La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.

**Artículo 485.** *Los centros recreativos, deportivos y de ocio (en referencia al artículo 27.2.b) de la Ley del Suelo no Urbanizable)*

1.- Sea cual sea la clase de suelo no urbanizable de que se trate y tratándose de instalaciones destinadas a usos deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento que requieran la ocupación de dos o más hectáreas o, en el caso de instalaciones lineales, de más de dos kilómetros, su implantación sólo será posible cuando se den las circunstancias siguientes:

a) Que no impliquen riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de cualesquiera de los valores objeto de protección en un espacio natural, así como cambios en la cubierta vegetal, erosión o pérdida de calidad de suelo, afección a zonas húmedas y ecosistemas acuáticos o aguas subterráneas.

b) Que no impliquen riesgo de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora.

2.- La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.

3.- En todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas.

4.- La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.

5.- La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.

**Artículo 486.** *Las actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios, servicios funerarios y cementerios (en referencia al artículo 27.2.d) de la Ley del Suelo no Urbanizable)*

1.- Los equipamientos colectivos expresados sólo podrán implantarse en suelo no urbanizable cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en ese suelo.

2.- La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.

3.- En todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas.

4.- La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.

5.- La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.

**Artículo 487.** *El depósito y eliminación de residuos (en referencia al artículo 27.2.e) de la Ley del Suelo no Urbanizable)*

1.- Los depósitos de materiales o de residuos, sólo podrán realizarse en suelo no urbanizable cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo no urbanizable.

2.- La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.

3.- En todo caso, las actividades indicadas sólo podrán implantarse cuando no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental.

4.- La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.

5.- La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.

**Artículo 488.** *Las estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio en las carreteras (en referencia al artículo 27.2.g) de la Ley del Suelo no Urbanizable)*

1.- Las estaciones de suministro de carburantes y los servicios integrados en áreas de servicio de carreteras cuando no estén expresamente previstas en el planeamiento o la ordenación de la vía sólo podrán implantarse en suelo no urbanizable cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo no urbanizable.

2.- La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que, de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.

3.- En todo caso, los servicios previstos en el presente artículo deberán sujetarse a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de las carreteras.

4.- La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.

5.- En todo caso, deberán agruparse las estaciones aisladas de suministro de carburantes y las instalaciones de hostelería o de alojamiento temporal ubicables en el entorno de las carreteras que pretendan una misma o próxima localización, de manera que dispongan de un sólo acceso al conjunto de la carretera.

## **Sección 2ª**

### **El régimen especial de la declaración de interés comunitario.**

**Artículo 489.** *La solicitud (en referencia al artículo 36 de la Ley del Suelo no Urbanizable)*

El interesado deberá formular la solicitud ante la *Conselleria* competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, acompañado de memoria y planos de información y ordenación debiendo cumplir los requisitos siguientes:

1.- En la Memoria se deberá justificar que la obra o actividad que se pretenda implantar, según la categoría de suelo de que se trate, constituye un supuesto de los actos autorizados en suelo no urbanizable.

Asimismo, en la Memoria se deberá describir y aportar información gráfica sobre el entorno de un radio de dos kilómetros alrededor de la construcción que se proyecta.

Dicha descripción recogerá las edificaciones existentes, cuenten o no con licencia municipal.

2.- Cuando se trate de terrenos o emplazamientos que por razón de su titularidad o afección al dominio público estén sujetos a cualquier régimen de autorización administrativa sustantiva, deberá acompañar las concesiones, permisos o

autorizaciones que sean preceptivas o cuando menos, si estuviesen en trámite, copia de la solicitud de su otorgamiento.

3.- Recibida la solicitud por la *Conselleria* ésta requerirá, en su caso, al interesado la subsanación de las deficiencias o la información complementaria que precise, bajo apercibimiento de que se le tendrá por desistido en su petición si no se cumple lo requerido en el plazo de quince días.

4.- No existiendo tales deficiencias, o habiendo sido subsanadas en plazo en caso de existir, si el acto o uso del suelo requiriese la previa Evaluación de Impacto Ambiental, la *Conselleria* remitirá las actuaciones al órgano ambiental autonómico para que tramite las pertinentes Evaluaciones de Impacto Ambiental o autorizaciones preceptivas.

**Artículo 490. *Los informes y la audiencia (en referencia al artículo 37 de la Ley del Suelo no Urbanizable)***

La *Conselleria* someterá simultáneamente el expediente a:

a) Información pública por plazo de 20 días hábiles debiendo para ello efectuarse oportuna notificación a las Administraciones Públicas afectadas y anuncio en el “Diari Oficial de la *Generalitat* Valenciana” y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento”, comprendiendo ambas comunicaciones la identificación precisa del acto de construcción o uso del suelo interesado, su emplazamiento y el local de la *Conselleria* competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo situado en la capital de la provincia y el horario de exposición al público del expediente administrativo.

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

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

**Artículo 491. *La obligación de resolver (en referencia al artículo 37 de la Ley del Suelo no Urbanizable)***

1. El procedimiento de declaración de interés comunitario deberá resolverse y notificarse al interesado en el plazo máximo de seis meses mediante resolución del Conseller competente en ordenación del territorio y urbanismo.

2. Transcurrido ese plazo sin que se hubiera notificado la resolución expresa, se pondrá entender desestimada la solicitud, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 37.3 de la Ley del Suelo no Urbanizable.

**Artículo 492.** *La resolución (en referencia al artículo 37 de la Ley del Suelo no Urbanizable)*

1. La calificación urbanística favorable será vinculante para el Ayuntamiento en cuanto a los extremos contenidos en la misma, incorporándose a la licencia como condiciones mínimas de la misma, pero el Ayuntamiento podrá denegar la licencia o imponer condiciones o medidas correctoras por otras causas legales de competencia municipal o por causa de la denegación de las solicitudes de autorizaciones y concesiones preceptivas de otras Administraciones Públicas.

2. La denegación de la calificación urbanística podrá ser objeto de recurso por el Ayuntamiento interesado a través de los procedimientos previstos en la legislación de régimen local y por los interesados en el expediente mediante la interposición de los recursos administrativos y judiciales previstos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y en la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

**Artículo 493.** *El contenido de la declaración de interés comunitario (en referencia al artículo 38 de la Ley del Suelo no Urbanizable)*

1.- Cuando sea precisa para la legitimación de actos de construcción, uso y aprovechamiento del suelo no urbanizable promovidos por particulares, la declaración de interés comunitario deberá:

1º) Determinar exactamente las características del aprovechamiento que otorgue, así como las condiciones para su materialización, de conformidad con la declaración de impacto ambiental.

2º) Establecer el plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos a determinado estado, que deberá ser ejecutada al término de dichas actividades o usos.

2.- El órgano competente podrá denegar la calificación urbanística del suelo no urbanizable mediante resolución motivada, cuando a su juicio la actividad de que se trate pueda provocar un impacto territorial indeseable o perjudicar la conservación de los valores naturales del suelo no urbanizable.

**Artículo 494.** *El canon de uso y aprovechamiento (en referencia al artículo 38 de la Ley del Suelo no Urbanizable)*

La Declaración de Interés Comunitario obligará al promotor a pagar el correspondiente canon de uso y aprovechamiento. Para el cálculo del canon, se multiplicarán los siguientes conceptos:

1.- Superficie vinculada: se deberá entender como tal la superficie ocupada por la actividad.

2.- Coste de transformación de la citada superficie ocupada, que será regulado por orden de la Conselleria competente en materia de urbanismo y será

sustancialmente distinto para cada una de las actividades con objeto de tener en cuenta la diversidad de condiciones reales de implantación de las mismas en el territorio.

Se entenderá por superficie ocupada para cada uno de los supuestos la siguiente:

A) Actividad industrial: Se deberá entender por tal la superficie ocupada por la construcción, cualquier clase de urbanización, viario interior, aparcamiento o zona de almacenamiento o depósito. En todo caso esta superficie deberá ser inferior al 50% de la parcela.

B) Explotación de recurso geológicos o hidrológicos: La superficie ocupada por cualquier tipo de edificación como casetas y construcciones auxiliares fijas, a lo que se deberá añadir el viario interno de acceso a dichas edificaciones. Las explotaciones mineras sin ningún tipo de edificación serán gravadas con un mínimo en concepto de coste de transformación.

C) Generación de energía renovable: El canon deberá aplicarse a la superficie total que ocupen las instalaciones objeto del uso autorizado.

D) Restauración, hotelero y asimilados, turismo rural, centros recreativos deportivos y de ocio, campamentos de turismo, actividades culturales, docentes y asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos, servicios funerarios y cementerios, plantas para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos de titularidad y explotación privadas, estaciones de servicio:

Se entenderá por ésta la efectivamente ocupada por la edificación, cualquier tipo de urbanización, cualquier clase de instalaciones auxiliares, aparcamiento y viario interior de la parcela.

E) Redes de suministro e instalaciones de titularidad privada:

El canon deberá aplicarse respecto de la superficie que ocupen las instalaciones objeto del uso autorizado, a lo que deberá sumarse, en su caso, el viario interior de acceso sin asfaltar.

## Capítulo II

### El uso del suelo urbanizable sin programación

**Artículo 495.** *Las obras y parcelaciones autorizables en suelo urbanizable sin Programación (en referencia a la disposición transitoria quinta de la Ley del Suelo no Urbanizable)*

1.- Sin ampliación de la superficie, en las construcciones legalmente consolidadas se podrán realizar obras de reparación o reforma 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. En dichas construcciones no se podrán autorizar, con carácter definitivo, nuevas actividades, salvo las funcionalmente vinculadas a 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, podrán autorizarse dentro de los límites y con los procedimientos de la Ley del Suelo No Urbanizable y, en su caso, con aplicación de lo previsto en la disposición transitoria quinta de esa ley.

2.- Cabe la parcelación que tiene por objeto segregar, de una parcela parcialmente clasificada como suelo urbanizable, la parte que tenga clasificación como suelo urbano o no urbanizable.

### **Capítulo III** **Las licencias urbanísticas**

#### **Sección 1ª** **Clases de licencias.**

**Artículo 496.**        *Las diferentes clases de licencias urbanísticas (en referencia al artículo 191 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- A los efectos de este Reglamento, tienen la consideración de licencias urbanísticas las siguientes:

- a) De parcelación.
- b) De urbanización.
- c) De edificación.
- d) De ocupación.
- e) De otras actuaciones urbanísticas estables.
- f) De usos y obras provisionales.
- g) De demolición.
- h) Otras licencias municipales.

2.- La licencia de actividad clasificada se exigirá para el ejercicio de las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, de conformidad con lo dispuesto en la normativa reguladora de tales actividades.

**Artículo 497.**        *La licencia de parcelación (en referencia a los artículos 191 y 201 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Salvo en los supuestos legales de innecesariedad de la licencia, toda división de terrenos o parcelación de fincas estará sujeta a la previa obtención de licencia de parcelación.

2.- La licencia de parcelación tiene por finalidad comprobar que la división se ajusta a la legislación urbanística y a los instrumentos de planeamiento aplicables.

**Artículo 498.**        *La licencia de urbanización (en referencia al artículo 191 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Toda transformación del suelo, subsuelo y vuelo, y en particular los procesos de gestión urbanística necesarios para dotar a una parcela de la condición de solar, requerirán de previa licencia de urbanización otorgada por el Municipio correspondiente, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación sectorial que les afecte. Ello no obstante, no se exigirá la licencia cuando la actuación haya sido previamente autorizada como consecuencia de la aprobación de un proyecto de urbanización o de obra pública.

2.- Tiene por finalidad comprobar que la transformación se ajusta a la legislación urbanística y a los instrumentos de planeamiento aplicables.

**Artículo 499.**        *La licencia de edificación (en referencia al artículo 191 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- La ejecución de obras de construcción, ampliación o modificación de edificios o instalaciones requerirá de previa licencia de edificación otorgada por el Municipio correspondiente.

2.- La licencia municipal de edificación no comprende los procesos de gestión urbanística necesarios para dotar la parcela de la condición de solar.

3.- Tiene por finalidad comprobar que el proyecto técnico presentado, es conforme a lo dispuesto en el planeamiento, la legislación urbanística y la de ordenación de edificación en cuanto a los requisitos básicos de calidad.

4.- La licencia de edificación en suelo no urbanizable se otorgará siempre sometida a la condición de hacer constar en el Registro de la Propiedad la vinculación indivisible de la finca o parcela a la construcción autorizada, así como las demás condiciones impuestas en la licencia, y en su caso en la declaración de interés comunitario.

**Artículo 500.**        *La licencia de ocupación (en referencia al artículo 191 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- La licencia de ocupación es una modalidad de las licencias urbanísticas, que se exigirá por los Ayuntamientos para la primera utilización de los edificios y la modificación de su uso, tanto cuando se destinen a vivienda, como cuando no sean necesarias la licencia de actividad clasificada, ni la de apertura y funcionamiento. También se exigirá para la ocupación en caso de segundas o posteriores transmisiones, cuando así lo exija la legislación de ordenación de la calidad de la edificación.

2.- En atención al destino de los inmuebles, tiene por objeto comprobar la aptitud de la obra para el uso al que se destina. En las construcciones de nueva planta sirve también para comprobar la adecuación de la obra ejecutada al proyecto para el que fue otorgada la licencia de edificación.

**Artículo 501.**        *La licencia de otras actuaciones urbanísticas estables (en referencia al artículo 191 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1. A los efectos de este Reglamento, tendrán la consideración de otras actuaciones urbanísticas estables las que no implican ni urbanización ni edificación pero tienen carácter permanente o duración indeterminada, tales como:

a) Los desmontes, las explanaciones, los abancalamientos y aquellos movimientos de tierra que excedan de lo imprescindible para la práctica ordinaria de labores agrícolas.

b) La extracción de áridos y la explotación de canteras.

c) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural, salvo el acopio de materiales necesarios para la realización de obras ya autorizadas por otra licencia.



- d) El levantamiento de muros de fábrica y vallado de terrenos.
  - e) La ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas e instalaciones similares, o la instalación de invernaderos.
  - f) La colocación de carteles y vallas de propagando visibles desde la vía pública.
  - g) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares, y la colocación de antenas o dispositivos de comunicación de cualquier clase.
  - h) La tala y abatimiento de árboles.
2. La exigencia de la previa obtención de la licencia de otras actuaciones urbanísticas estables tiene por finalidad comprobar que la transformación y uso del suelo se ajusta a la legislación urbanística y sectorial, así como a los instrumentos de planeamiento aplicables.

**Artículo 502.**        *La licencia de usos y obras provisionales (en referencia al artículo 191 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1. Con carácter excepcional, se puede otorgar licencia para el desarrollo en suelo urbanizable sin programación, de usos u obras provisionales no previstos en el plan, en los términos fijados en las Leyes y en este Reglamento.
2. La licencia tiene por finalidad comprobar que los usos y obras no están expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial, ni por el planeamiento general.

**Artículo 503.**        *La licencia de demolición (en referencia a los artículos 191 y 211.3 de la Ley Urbanística Valenciana)*

La ejecución de obras de demolición de edificios o instalaciones requerirá de previa licencia de demolición otorgada por el Municipio correspondiente.

**Artículo 504.**        *Otras licencias municipales (en referencia al artículo 191 de la Ley Urbanística Valenciana)*

Los Municipios podrán establecer licencias para finalidades diferentes de las anteriores, de conformidad con la Legislación de Régimen Local.

**Artículo 505.**        *La articulación procedimental entre las distintas licencias (en referencia a los artículos 191 y 194 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1. Las licencias reguladas en este Reglamento son independientes por lo que su otorgamiento no lleva aparejado el otorgamiento de las demás licencias o títulos jurídicos habilitantes exigidos por la normativa sectorial.
2. Cuando para una misma actuación sea exigible más de una licencia o título jurídico habilitante para el desarrollo de una actividad con alcance urbanístico, todos los títulos jurídicos habilitantes serán objeto de una sola resolución, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa. Mediante Ordenanza Local se regulará el procedimiento integrado para el otorgamiento unificado de las mencionadas licencias.

3. Por regla general la propuesta de resolución de la solicitud de licencia de apertura y funcionamiento tendrá prioridad sobre la correspondiente a la licencia de edificación. Si procediera denegar la primera, así se notificará al interesado y no será necesario resolver sobre la segunda. En cambio, si procediera otorgar la licencia de actividad clasificada o de apertura y funcionamiento, el órgano municipal competente pasará a resolver sobre la licencia de edificación, notificándose lo pertinente en forma unitaria al interesado.

4. No obstante lo establecido en el apartado anterior, se podrá tramitar y otorgar la licencia de edificación aunque no se haya obtenido la otra licencia, cuando quien tenga la disponibilidad civil del inmueble asuma la plena responsabilidad de las consecuencias que pudieran derivar de la eventual denegación posterior de la otra licencia. La asunción de la plena responsabilidad deberá hacerse constar en instrumento público notarial o ante el Secretario del Ayuntamiento. Esta regla especial no será aplicable a las licencias de edificación en suelo no urbanizable, que siempre requerirán el previo otorgamiento de la otra licencia exigible.

## **Sección 2ª**

### **Disposiciones generales aplicables a las licencias**

**Artículo 506.** *Los efectos generales de las licencias (en referencia a los artículos 192 y 193 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1. El otorgamiento de licencia urbanística, además de los efectos previstos en la legislación del Estado en cuanto a su exigibilidad para la autorización e inscripción de escrituras de declaración de obra nueva, legitima a su solicitante para realizar los actos de uso del suelo autorizados por la misma, en las condiciones señaladas en la normativa urbanística, en las demás normas aplicables y en la propia licencia.

2. No surtirán efecto las licencias mientras el interesado no proceda al pago de las tasas correspondientes.

3. Las licencias urbanísticas deben otorgarse dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, por lo que sólo producirán efectos entre el Ayuntamiento y el titular de la licencia, sin alterar las situaciones jurídicas regidas por el Derecho Privado.

**Artículo 507.** *La exigibilidad para contratar servicios (en referencia al artículo 199 de la Ley Urbanística Valenciana)*

Las entidades prestadoras de los servicios de suministro de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y demás servicios urbanos no pueden:

a) Efectuar suministros provisionales para la ejecución de actos de uso del suelo o de obras que carezcan de la licencia de urbanización o edificación.

b) Mantener los suministros provisionales transcurridos seis meses desde la finalización de las obras correspondientes.

c) Contratar definitivamente sus servicios sin la previa acreditación de la licencia de ocupación, o en su caso de la licencia de apertura y funcionamiento de la actividad.

**Artículo 508.** *La publicidad del otorgamiento de la licencia en las obras de construcción, edificación o urbanización (en referencia al artículo 192 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1. En todas las obras de edificación y urbanización debe disponerse a pie de obra de una copia compulsada de la resolución expresa del otorgamiento de la licencia, o en su caso de la solicitud al Ayuntamiento de la certificación del otorgamiento por silencio administrativo.

2. En todas las obras que hayan requerido la presentación de un proyecto técnico para el otorgamiento de licencia urbanística, debe instalarse y mantenerse durante el tiempo que duren las obras, un cartel informativo que, sin perjuicio de lo que puedan precisar las Ordenanzas Locales respecto a la forma, dimensiones y demás características, deberá ajustarse a las siguientes reglas:

a) En el cartel informativo debe indicarse el objeto, número y fecha de la licencia, así como la identidad del titular de la licencia, del proyectista, del constructor y de los directores de obra y de ejecución. Es responsabilidad del promotor que la información sea veraz y esté actualizada.

b) El cartel informativo debe ubicarse en el acceso a las obras, en lugar visible desde la vía pública, y sin riesgo para la seguridad vial o para terceros.

**Artículo 509.** *La transmisibilidad de las licencias urbanísticas (en referencia al artículo 192 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1. Las licencias urbanísticas son transmisibles, pero para que la transmisión surta plenos efectos deberá ser comunicada por escrito a la Administración actuante. Sin perjuicio de la validez de la transmisión cuando la enajenación sea conforme a Derecho, el incumplimiento de esa obligación determinará la responsabilidad solidaria del anterior y el nuevo titular. El incumplimiento de esa obligación de comunicar no es causa de caducidad de la licencia.

2. Las licencias de urbanización y de edificación son transmisibles siempre que el adquirente comunique por escrito al Ayuntamiento su compromiso de ejecutar las obras conforme al proyecto técnico presentado para el otorgamiento de la licencia.

3. Las licencias de ocupación se transmiten con el inmueble al que se refieren, sin perjuicio de la obligación de renovar la licencia en las circunstancias previstas en la Ley.

**Artículo 510.** *La vigencia y caducidad de las licencias (en referencia al artículo 198 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Las licencias de edificación tendrán vigencia durante el plazo fijado en la resolución de otorgamiento, que no podrá ser inferior al establecido en la Ley. En

el caso de las licencias de ocupación deberá procederse a la renovación de las circunstancias establecidas en la Ley.

2. La caducidad se produce por el mero transcurso del plazo de tiempo fijado por la Ley, o el de la eventual prórroga otorgada por el Ayuntamiento. Agotados los plazos y las prórrogas que se concedan, el Ayuntamiento debe iniciar procedimiento para declarar la caducidad de la licencia urbanística y la extinción de sus efectos, pudiendo ordenar como medida provisional la paralización de los actos amparados por la licencia.

3. La declaración de caducidad debe dictarse por el órgano municipal competente para el otorgamiento de la licencia urbanística, previa audiencia del interesado durante un plazo máximo de 15 días, y debe notificarse en un plazo de tres meses desde el inicio del procedimiento, transcurrido el cual sin efectuarse la notificación, queda sin efecto la medida provisional de paralización mencionada en el apartado anterior.

4. Una vez notificada la declaración de caducidad de la licencia, para comenzar o terminar los actos de uso del suelo para los que fue concedida, es preciso solicitar y obtener una nueva licencia urbanística. En tanto no sea otorgada, no pueden realizarse más obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de lo ya realizado, previa autorización u orden del Ayuntamiento. Con esas salvedades, las actuaciones urbanísticas realizadas después de haberse declarado la caducidad de la licencia se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades correspondientes.

5. Si no se obtiene nueva licencia urbanística antes de un año desde la notificación de la caducidad, e igualmente si solicitada nueva licencia debe ser denegada, el Ayuntamiento acordará la sujeción de los terrenos y obras realizadas al régimen de edificación forzosa.

**Artículo 511.** *La ejecución y terminación de las obras amparadas por la licencia (en referencia al artículo 192 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1. No obstante la obtención de la licencia de urbanización, edificación o demolición, a efecto de dejar constancia de la fecha de comienzo de las obras, antes de iniciar la ejecución será exigible la previa comunicación a la Administración actuante con una antelación mínima de 15 días.

2. Además, antes de iniciar las obras de edificación, deberá levantarse acta de replanteo suscrita al menos, por el promotor, la dirección facultativa y el constructor, así como por el técnico competente designado por el Ayuntamiento.

3. Con una antelación mínima de un mes a la fecha prevista para la terminación de las obras de nueva construcción amparadas por una licencia de edificación, el promotor deberá comunicar al Ayuntamiento esa circunstancia, para que el Ayuntamiento pueda proceder a la inspección y comprobación de las obras ejecutadas.

4. Una vez terminada, la dirección facultativa expedirá la certificación de final de obra en los términos dispuestos en la legislación de ordenación y fomento de la calidad de la edificación.

### **Sección 3ª**

#### **Disposiciones particulares sobre algunas licencias**

**Artículo 512.** *Las especialidades de la licencia parcial (en referencia al artículo 195.3 Ley Urbanística Valenciana).*

1. Pueden otorgarse licencias de primera ocupación o utilización limitadas a partes de las construcciones e instalaciones ejecutadas conforme a una previa licencia urbanística, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que las partes para cuya primera ocupación o utilización se solicite autorización resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizadas de forma independiente sin detrimento de las restantes.

b) Que en la ejecución del resto de las obras previamente autorizadas se estén cumpliendo, en el momento de la solicitud de licencia parcial, los plazos y las demás determinaciones que imponga la normativa aplicable.

c) Que, cuando el Ayuntamiento considere procedente exigirlo, el solicitante constituya una garantía en alguna de las formas previstas en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas, para asegurar la correcta ejecución de las obras restantes.

2. También pueden otorgarse licencias de primera ocupación o utilización limitadas a partes de las construcciones e instalaciones que cumplan la normativa urbanística, cuando existan otras partes que no se ajusten a la misma en aspectos de detalle o escasa entidad, siempre que se cumplan las condiciones señaladas en las letras a) y c) del apartado anterior.

**Artículo 513.** *Las especialidades de la licencia de usos y obras provisionales (en referencia al artículo 191.5 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1. Tendrán la consideración de usos y obras provisionales los siguientes:

a) El vallado de solares y obras.

b) El sondeo de terrenos.

c) La apertura de zanjas y calas.

d) Las instalaciones de maquinaria, andamiajes y apeos, incluidas las grúas de obras.

e) La implantación de casetas prefabricadas, carpas u otras instalaciones similares.

f) La ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos al aire libre.

g) La ocupación de los terrenos por aparcamientos provisionales de vehículos a motor.

2. Para que puedan ser autorizados usos y obras provisionales en suelo urbanizable sin Programa aprobado cuando no estén previstos en el Plan, debe resolverse la dotación de los servicios que precise el uso para el que se solicita licencia. Cuando se justifique la imposibilidad o inconveniencia de realizar la conexión con las redes municipales, las edificaciones deben disponer de depuradoras individuales.

## Sección 4ª

### El procedimiento ordinario de otorgamiento o denegación de las licencias

**Artículo 514.** *La normativa aplicable (en referencia al artículo 193.2 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1. El procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas debe tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y procedimiento administrativo y a las reglas particulares establecidas en este Reglamento.

2. Con independencia de que la Administración respete o no la obligación de resolver, para el otorgamiento o denegación de las licencias se estará a la legislación vigente en la fecha en la que la Administración debe cumplir con la obligación de dictar y notificar resolución expresa.

**Artículo 515.** *El proyecto técnico y el visado colegial (en referencia al artículo 194 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1. Para solicitar el otorgamiento de una licencia es necesario acreditar la previa solicitud del visado colegial, y el transcurso del plazo para que el Colegio Profesional puede otorgar o denegar el visado. La denegación del visado colegial no obsta la admisibilidad de la solicitud de licencia.

2. La solicitud de visado no se exigirá cuando el proyecto haya sido elaborado por un técnico superior al servicio de una Administración Pública, bastando en ese caso con la previa intervención de la Oficina de Supervisión de Proyectos de la Administración de que se trate.

3. No se exigirá proyecto técnico de obras ni visado colegial cuando se trate de obras menores, siempre y cuando concurren todas las circunstancias siguientes:

a) Que las obras únicamente modifiquen la disposición interior de los edificios.

b) Que las obras no afecten a la fachada, a la cubierta o a la estructura de los edificios.

c) Que la ejecución de las obras no produzca ampliación de la superficie construida.

4. En los demás casos los técnicos colegiados presentarán su proyecto al respectivo Colegio Profesional, con declaración formulada bajo su responsabilidad sobre las circunstancias de hecho y normativa urbanística de aplicación.

5. A la vista del proyecto presentado, para otorgar o denegar el visado el Colegio Profesional deberá examinar las siguientes circunstancias:

a) La identidad y habilitación profesional del técnico autor del proyecto.

b) La observancia de las normas sobre el ejercicio de la profesión y los acuerdos colegiales.

c) La corrección técnica del proyecto y la integridad formal de la documentación que lo acompañe.

d) La observancia de las normas urbanísticas vigentes exclusivamente en cuanto a parámetros que regulen la edificabilidad máxima autorizable.

6. El proyecto se entenderá visado cuando transcurran 20 días hábiles sin que el Colegio Profesional se pronuncie de forma expresa sobre su otorgamiento o denegación, imputándose al Colegio Profesional las responsabilidades que pudieran resultar del visado implícito de proyectos.

7. En cualquier caso, los Colegios profesionales que tengan encomendado el visado de proyectos harán constar las discrepancias que observen respecto de la normativa urbanística.

8. Los Colegios Profesionales denegarán el visado de los proyectos que contengan alguna infracción grave y manifiesta de las disposiciones reguladoras de las parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen y situación de las edificaciones, y ocupación permitida de la superficie de las parcelas.

**Artículo 516.** *Los modelos normalizados de solicitud (en referencia al artículo 194 de la Ley Urbanística Valenciana)*

El Ayuntamiento puede regular modelos normalizados de solicitud de licencia urbanística para simplificar la tramitación del procedimiento y facilitar a los interesados la aportación de los datos y la documentación requerida. Esos modelos deben:

a) Acompañarse de instrucciones escritas que informen de los requisitos y efectos básicos del procedimiento y de la forma de cumplimentar el modelo.

b) Publicarse en el «Boletín Oficial de la Provincia» e incluirse en la página web del Ayuntamiento para general conocimiento, y estar a disposición de los ciudadanos en las oficinas municipales.

**Artículo 517.** *La solicitud de licencia y la documentación que debe aportarse a la Administración (en referencia al artículo 194.4 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1. Para solicitar las licencias no es necesario acreditar la titularidad de los terrenos afectados, salvo cuando el Ayuntamiento estime que su otorgamiento pueda afectar al dominio público o al patrimonio municipal, o cuando se trate de la licencia de demolición.

2. Las solicitudes deben dirigirse al Ayuntamiento, acompañadas de la documentación que permita conocer suficientemente su objeto. En particular, las solicitudes deben adjuntar un proyecto técnico suscrito por facultativo competente y visado por el Colegio Profesional. De esa documentación deberán acompañarse tantos ejemplares como organismos hayan de informar.

3. A efecto de cómputo de plazos, sólo se entenderá debidamente iniciado el procedimiento cuando la petición se formalice mediante la instancia normalizada, y además esté acompañada de todos los documentos que se detallan en los apartados siguientes.

4. Las solicitudes de licencia de parcelación deben adjuntar planos a escala adecuada de la situación y superficie de los terrenos que se pretenden dividir y de las parcelas resultantes.

5. Las solicitudes de licencia de urbanización deberán adjuntar el proyecto técnico de ejecución visado por el Colegio Profesional competente.

6. Las solicitudes de licencia de edificación deben acompañarse de proyecto técnico o básico visado por el Colegio Profesional. Además deben acompañar la siguiente documentación:

a) Memoria descriptiva y justificativa de las obras, con indicación expresa de su adecuación al entorno.

b) Indicación del destino específico de las obras, que debe ser conforme a las características de la construcción o edificación.

c) Plano topográfico acotando los linderos de la parcela, las distancias a los edificios y/o puntos de referencia más próximos, y las cotas de nivel de la planta baja, y en su caso, con relación a los espacios libres exteriores, calles y fincas colindantes.

d) Planos acotados a escala 1:100 de las plantas, alzados y secciones que definan el edificio o la instalación.

e) Presupuesto de las obras dividido por capítulos.

f) En caso de ser necesaria la utilización de una grúa, plano que identifique su ubicación, y copia de la póliza de seguro por responsabilidad civil, con una cobertura mínima de 300.000 euros, que deberá estar vigente durante el montaje, funcionamiento, desmontaje y su estancia en obra. Esa cifra podrá ser revisada y actualizada con arreglo al índice de precios al consumo, mediante Orden de la *Conselleria* competente en materia de urbanismo. También se deberá aportar un certificado acreditativo de la correcta instalación de la grúa, y su debido estado de conservación y funcionamiento.

7. Las solicitudes de licencia de apertura y funcionamiento deberán acompañarse de la siguiente documentación:

a) La información que resulte del Libro del Edificio.

b) Planos o croquis a escala y acotados, de las plantas y secciones del local o establecimiento.

c) Memoria descriptiva de la actividad, con indicación de su objeto, accesos, condiciones de evacuación, elementos industriales, maquinaria e instalaciones.

d) Valoración económica de las instalaciones.

8. Cuando se trate de la primera ocupación, las solicitudes de licencia de ocupación deben acompañarse de:

a) Un certificado acreditativo de la efectiva finalización de las obras suscrito por técnico competente.

b) Proyecto de final de obra, que incluirá una declaración del técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente.

c) Toda la demás información que resulte del Libro del Edificio.



d) En su caso, certificado final de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con las de edificación.

9. En los demás casos en que se solicite licencia de ocupación por cambio de uso, y el nuevo sea una actividad inocua, la solicitud de licencia deberá acompañarse de:

a) La información que resulte del Libro del Edificio.

b) Planos o croquis a escala y acotados, de las plantas y secciones del local o establecimiento.

c) Memoria descriptiva de la actividad, con indicación de su objeto, accesos, condiciones de evacuación, elementos industriales, maquinaria e instalaciones.

d) Valoración económica de las instalaciones.

10. Las solicitudes de licencia de otras actuaciones urbanísticas estables deberá acompañarse de:

a) Memoria descriptiva y justificativa.

b) Plano de emplazamiento.

c) Planos o croquis acotados y suficientes de las instalaciones o actuación que se pretende desarrollar.

d) Presupuesto estimado de la actuación urbanística, o de las necesarias para dar inicio a la extracción de áridos o explotación de canteras.

e) Cuando se trate de alguna de las actuaciones previstas en los apartados a), d), f) y g) del artículo 501 de este Reglamento, podrá exigirse la previa suscripción de una póliza de seguro que cubra los riesgos derivados de la responsabilidad civil.

11. Las solicitudes de licencia de usos provisionales deberán acompañarse de la siguiente documentación:

a) Memoria descriptiva y justificativa, con referencia a los usos previstos en el planeamiento aplicable.

b) Plano de emplazamiento.

c) Presupuesto.

d) Proyecto técnico visado por el Colegio Profesional, en el caso de que el uso provisional implique la ejecución de alguna obra de construcción.

12. Las solicitudes de licencia de demolición deberán acompañarse de la siguiente documentación:

a) Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentado.

b) Descripción de la construcción objeto de demolición, que incluya fotografías en color de todo el edificio o instalación, y de los elementos más característicos.

c) memoria justificativa de la demolición, con indicación del plazo de comienzo de las obras desde el otorgamiento de la licencia, y expresión de la duración prevista de las obras.

d) Proyecto que incluya plano parcelario a escala 1:2.000 señalando la construcción objeto de demolición, planos acotados de la planta, secciones y alzados a escala 1:100, presupuesto por capítulos del coste de ejecución de las obras.

13. Para las demás licencias que puedan establecerse por el Ayuntamiento, mediante Ordenanza Local se establecerá la documentación que debe presentarse junto a la solicitud de licencia.

**Artículo 518.** *La subsanación de las omisiones en la solicitud (en referencia al artículo 194.4 de la Ley Urbanística Valenciana).*

Si la documentación presentada está incompleta o presenta deficiencias formales, debe requerirse, por una sola vez, al solicitante para que la subsane, otorgándole un plazo de diez días prorrogable conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, con advertencia de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución expresa que debe notificarse al interesado. La Administración no podrá solicitar nuevas correcciones de deficiencias u omisiones que no estuvieran contempladas en el primer requerimiento.

**Artículo 519.** *La instrucción del procedimiento ordinario (en referencia al artículo 194 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1. Los servicios técnicos y jurídicos municipales deben emitir informe en el plazo máximo de 20 días hábiles, pronunciándose sobre la conformidad de las solicitudes a la normativa urbanística y a las demás normas aplicables. Transcurrido ese plazo podrá continuarse la tramitación del procedimiento y los informes se entenderán favorables.

2. Cuando se trate de una solicitud de licencia de edificación formulada aportando el proyecto básico, los informes no se podrán emitir hasta que el interesado presente el proyecto de ejecución visado por el Colegio Profesional. Sin perjuicio de ello, se podrá formular por escrito una consulta solicitando la emisión de informe provisional a la vista del proyecto básico.

3. Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones públicas y no se adjunten con la solicitud, el Ayuntamiento debe remitir copia del expediente a esas Administraciones para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entienden favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación aplicable establezca procedimientos o efectos diferentes.

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

**Artículo 520.** *La resolución (en referencia al artículo 194 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1. La resolución que de forma expresa ponga fin al procedimiento deberá ser dictada y notificada dentro del plazo legalmente establecido.

2. Las resoluciones de otorgamiento o denegación de licencias urbanísticas deben ser congruentes con lo solicitado y estar adecuadamente motivadas, con referencia expresa a la normativa que les sirva de fundamento.

3. Una vez dictada la resolución estimatoria, el proyecto técnico exigible formará parte de la licencia. Para hacerlo constar se extenderá una diligencia en el reverso de la documentación del proyecto técnico, por lo que la licencia no surtirá efectos cuando esa documentación se desprenda de la licencia o no la acompañe.

**Artículo 521.** *La resolución condicionada (en referencia a los artículos 192.2 y 193.1 de la Ley Urbanística Valenciana)*

En la resolución por la que se otorgue licencia urbanística, el Ayuntamiento puede imponer al solicitante el cumplimiento de condiciones derivadas de la normativa urbanística. Esas condiciones:

a) No pueden afectar al uso principal proyectado de forma que lleguen a impedir su efectivo desarrollo, ni en general implicar una alteración sustancial de la solicitud.

b) Cuando hayan de cumplirse en la finca a la que afecten, pueden hacerse constar en el Registro de la Propiedad a los efectos previstos en la legislación hipotecaria.

**Artículo 522.** *La resolución por silencio (en referencia al artículo 196 de la Ley Urbanística Valenciana)*

Transcurridos los plazos establecidos en la Ley sin que se les haya notificado la resolución de la licencia urbanística, los interesados pueden entenderla otorgada por silencio conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo. No obstante:

a) La solicitud de licencia urbanística debe entenderse desestimada cuando se trate de actos que afecten al dominio público, a Bienes de Interés Cultural declarados o a otros elementos catalogados por los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

b) En ningún caso pueden entenderse otorgadas por silencio licencias urbanísticas que tengan por objeto actos de uso del suelo que sean contrarios a la normativa urbanística o a las demás normas aplicables, o que resulten disconformes con las mismas.

**Artículo 523.** *El cómputo de los plazos de resolución (en referencia al artículo 195 de la Ley Urbanística Valenciana)*

El plazo máximo en que debe notificarse la resolución comienza a contar desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el registro municipal, siempre que la solicitud se acompañe de todos los documentos exigidos, y se interrumpe en los casos

previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo, incluidos los siguientes:

- a) Plazos para la subsanación de deficiencias en la solicitud.
- b) Períodos preceptivos de información pública y suspensión del otorgamiento de licencias.
- c) Plazos para la concesión de autorizaciones o emisión de informes preceptivos conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial.

## **Sección 5ª**

### **El procedimiento abreviado**

**Artículo 524.** *El procedimiento abreviado para otorgar o denegar licencias (en referencia al artículo 194 de la Ley Urbanística Valenciana)*

El Ayuntamiento puede acordar, en el instrumento de planeamiento general, o bien mediante Ordenanza, que se sustancie un procedimiento abreviado en el que, respetando las reglas del procedimiento ordinario, se reduzcan a la mitad los plazos para el otorgamiento de todas o algunas de las siguientes licencias urbanísticas:

- a) Las licencias de ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.
- b) Las licencias de edificación, cuando el proyecto técnico se haya sometido al sistema de control o verificación regulado por *La Generalitat*.
- c) Las licencias de edificación que por razón de su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica deban ser consideradas obra menor. Tendrán la consideración de obra menor las de modificación de la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso. También tendrán esa misma consideración las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones, siempre y cuando no afecten a la estructura.
- d) La licencia de otras actuaciones urbanísticas estables, cuando se trate del levantamiento de muros de fábrica y vallado de terrenos, la ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas e instalaciones similares, o la instalación de invernaderos, así como la colocación de carteles y vallas de propagando visibles desde la vía pública.
- e) La licencia de usos y obras provisionales, cuando se trate del vallado de solares y obras, la apertura de zanjas y calas, las instalaciones de maquinaria, andamiajes y apeos, excluidas las grúas de obras, la implantación de casetas prefabricadas, carpas u otras instalaciones similares, la ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos al aire libre, la ocupación de los terrenos por aparcamientos provisionales de vehículos a motor.

## **Sección 6ª**

### **El procedimiento para la licencia de usos y obras provisionales**

**Artículo 525.** *Especialidades del procedimiento para otorgar la licencia de usos y obras provisionales (en referencia a los artículos 191.5 y 194 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1. Para otorgar esas licencias de uso provisional, se aplica el procedimiento ordinario, con las siguientes particularidades:

a) En los Municipios con población inferior a 25.000 habitantes que no cuenten con Plan General de Ordenación Urbana, antes de resolver el Ayuntamiento debe solicitar informe de la Comisión Territorial de Urbanismo, vinculante en materia de legislación sectorial e intereses de ámbito supramunicipal.

b) El informe debe emitirse en el plazo de dos meses desde la recepción del expediente municipal, transcurrido el cual se entiende favorable.

2. Previa audiencia al interesado por un plazo mínimo de 10 días, las licencias de uso provisional pueden ser revocadas cuando así lo exijan razones de interés general, con cese de los usos y demolición de las obras. La revocación debe ser motivada y no dará derecho a indemnización. A tal efecto estas licencias deben hacerse constar en el Registro de la Propiedad incluyendo las condiciones aceptadas por el propietario.

## **Capítulo IV**

### **Los instrumentos de fomento de la conservación, rehabilitación y nueva edificación**

#### **Sección 1ª**

#### **La garantía del cumplimiento del deber de edificar y rehabilitar**

**Artículo 526.** *El deber de edificar y rehabilitar (en referencia al artículo 204 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1. La Administración debe velar por el efectivo cumplimiento del deber de edificar y rehabilitar en los términos exigidos por la Ley, y habilitados por el otorgamiento de la licencia.

2. Agotados los plazos y las prórrogas que se concedan, el Ayuntamiento debe iniciar procedimiento para declarar la caducidad de la licencia edificación en los términos previstos en este Reglamento.

**Artículo 527.** *El plazo para la edificación de los solares resultantes de la reparcelación (en referencia a los artículos 125.6 y 204 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- El plazo de un año para edificar los solares resultantes de la reparcelación se podrá ampliar hasta un máximo de dos años más en el acuerdo por el que se recepcionen definitivamente las obras de urbanización, de forma expresamente justificada.

2.- Cualquier propietario o interesado estará legitimado para solicitar el aplazamiento previsto en el apartado anterior, que sólo se concederá cuando concurren

y se justifiquen causas de interés público, basadas en la mejor adaptación a las demandas sociales del mercado inmobiliario.

**Artículo 528.** *La inscripción de los Solares y Edificios a Rehabilitar en el Registro Municipal de Urbanismo (en referencia a los artículos 204, 216 y 217 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1. Cuando se incumplan las obligaciones y deberes urbanísticos exigidos por las Leyes y los instrumentos de planeamiento urbanístico, o cuando el propietario lo solicite voluntariamente, el Ayuntamiento debe iniciar el procedimiento para incluir el inmueble en la Sección 6ª de Solares y Edificios a Rehabilitar del Registro Municipal de Urbanismo.

2. La incoación deberá producirse en el plazo máximo de 3 meses contados desde la declaración del incumplimiento de los deberes urbanísticos, de la declaración de ruina, o desde que voluntariamente lo solicite el propietario.

3. El Ayuntamiento dará audiencia al propietario y a los demás titulares de bienes y derechos afectados, por un plazo no inferior a 15 días ni superior a 20.

4. Concluidos esos trámites, en el plazo máximo de 3 meses el Ayuntamiento debe dictar y notificar la resolución sobre la inscripción del inmueble en la Sección 7ª el Registro Urbanístico Municipal. La resolución será motivada, debe expresar la causa que determina la inscripción, la descripción del inmueble afectado y, en su caso, las declaraciones administrativas respecto al incumplimiento de deberes urbanísticos del propietario.

5. La resolución administrativa de inscripción debe comunicarse al Registro de la Propiedad para la práctica de los asientos que correspondan, haciendo constar su notificación al titular que figure en el Registro de la Propiedad.

6. Si el procedimiento se hubiera iniciado de oficio, el transcurso de ese plazo de 3 meses sin que se hubiera dictado y notificado resolución, el procedimiento se entenderá caducado, por lo que no procederá practicar la inscripción y se procederá al archivo de las actuaciones sustanciadas.

7. Si el procedimiento se hubiera iniciado a instancia del propietario, el transcurso de ese plazo de 3 meses sin que se hubiera dictado y notificado resolución, la solicitud se entenderá estimada y procederá practicar la inscripción del inmueble en la Sección 7ª de Solares y Edificios a Rehabilitar del Registro Municipal de Urbanismo.

**Artículo 529.** *La presentación de Programas (en referencia al artículo 218 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1. Una vez practicada la inscripción en la Sección de Solares y Edificios a Rehabilitar del Registro Municipal de Urbanismo se podrán presentar Programas en los términos previstos en la Ley Urbanística Valenciana.

2. Transcurridos 2 años desde la inscripción sin que se hubiera presentado ningún Programa, se entenderá que concurren las circunstancias tipificadas en el artículo 75.c) de la Ley de Expropiación Forzosa, y se procederá en consecuencia.

## Sección 2ª

### La garantía del cumplimiento del deber de conservación de inmuebles e instalaciones

**Artículo 530.** *El deber de conservar las edificaciones (en referencia al artículo 206 de la Ley Urbanística Valenciana)*

Los propietarios de terrenos, edificaciones e instalaciones deben mantenerlos en condiciones adecuadas para la seguridad y salubridad de las personas, la seguridad de las cosas y la conservación del patrimonio inmobiliario y el paisaje urbano o natural.

**Artículo 531.** *Las órdenes de ejecución (en referencia a los artículos 206 y 212 de la Ley Urbanística Valenciana)*

En caso de incumplimiento de ese deber, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, puede dictar las órdenes de ejecución precisas para obligar a los propietarios de bienes inmuebles a cumplir los deberes urbanísticos, pudiendo exigirles la realización de las obras y trabajos necesarios para adaptar los bienes inmuebles a las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables, tales como:

a) La implantación, conservación, reparación o ampliación de servicios urbanos.

b) La conservación, limpieza y reforma de fachadas o espacios visibles desde la vía pública, así como la limpieza y vallado de solares.

c) La reforma o incluso eliminación de construcciones, instalaciones y otros elementos:

1.º- Que produzcan un riesgo cierto para la seguridad de personas o bienes.

2.º- Que impliquen un riesgo cierto de deterioro del medio ambiente, del patrimonio natural y cultural o del paisaje.

3.º- Que resulten incompatibles con la prevención de riesgos naturales o tecnológicos.

**Artículo 532.** *El contenido de la orden de ejecución (en referencia a los artículos 206 y 212 de la Ley Urbanística Valenciana)*

Las órdenes de ejecución deben detallar con la mayor precisión posible las obras y demás actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones citadas en el artículo anterior y subsanar las deficiencias advertidas, así como su presupuesto estimado y el plazo para cumplirlas, en atención a su entidad y complejidad. No obstante, cuando se ordene la ejecución de obras u otras medidas recomendadas en los certificados de inspección técnica de construcciones o en sus informes anexos, las órdenes pueden remitirse a lo dispuesto en esos informes.

**Artículo 533.** *El procedimiento y efectos de las órdenes de ejecución (en referencia a los artículos 206 y 212 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1. Las órdenes de ejecución deben dictarse previa audiencia a los propietarios afectados e informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales, así como del órgano competente en materia de patrimonio cultural cuando se afecte a un Bien de Interés Cultural declarado o en proceso de declaración.

2. El cumplimiento de las órdenes de ejecución eximen de la obligación de obtener licencia urbanística para los actos de uso del suelo que constituyan su objeto.

3. Durante el plazo de ejecución de las órdenes, los propietarios obligados pueden:

a) Proponer Alternativas Técnicas que garanticen el cumplimiento del objeto de la orden.

b) Solicitar la declaración de ruina.

c) Solicitar razonadamente la concesión de una prórroga.

d) Solicitar las ayudas económicas a que tengan derecho según el régimen de protección del inmueble.

4. En los casos citados en las letras a) y b) del apartado anterior se suspende el cómputo del plazo para la ejecución de la orden, que se reanuda a partir de la notificación de la resolución por la que se acepte o rechace la propuesta o solicitud.

5. Excepcionalmente, cuando exista peligro inminente de daños a personas o bienes, siempre y cuando se identifique expresamente el riesgo y se motive la perentoriedad de las circunstancias, las órdenes de ejecución deben cumplirse de modo inmediato, pero sin que ello pueda implicar en ningún caso la demolición, ni siquiera parcial, de Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración.

6. Las obras y demás actuaciones señaladas en las órdenes de ejecución deben realizarse con cargo a los propietarios de los inmuebles afectados, salvo cuando su importe supere el límite del deber de conservación definido en el artículo 208 Ley Urbanística Valenciana, correspondiendo en tal caso el exceso al Ayuntamiento.

**Artículo 534.** *La ejecución forzosa (en referencia a los artículos 206 y 212 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1. El incumplimiento de las órdenes de ejecución faculta al Ayuntamiento para acordar su ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas, en ambos casos hasta el límite del deber legal de conservación y previo apercibimiento al interesado. Si existe riesgo inmediato para la seguridad de personas o bienes, o de deterioro del medio ambiente o del patrimonio natural y cultural, el Ayuntamiento debe optar por la ejecución subsidiaria.

2. Las multas coercitivas pueden imponerse hasta lograr la total ejecución de lo dispuesto en las órdenes de ejecución, con un máximo de diez multas sucesivas impuestas con periodicidad mínima mensual, por un importe máximo equivalente, para cada multa, al 10% del valor de las obras ordenadas.

El importe acumulado de las multas no debe rebasar el límite del deber de conservación definido en el artículo 208 Ley Urbanística Valenciana.



3. Las multas coercitivas son independientes de las sanciones que se impongan por las infracciones urbanísticas derivadas del incumplimiento de las órdenes de ejecución, y compatibles con las mismas.

4. Los costes de la ejecución subsidiaria de las órdenes de ejecución y el importe de las multas coercitivas que se impongan, en su caso, pueden exigirse mediante el procedimiento administrativo de apremio.

### **Sección 3ª**

#### **Los límites del deber de conservar las edificaciones. La declaración de ruina**

##### **Artículo 535. *La ruina inminente y la adopción de medidas cautelarísimas (en referencia al artículo 213 de la Ley Urbanística Valenciana)***

1. Se entiende por ruina inminente de un inmueble una situación de deterioro físico del mismo tal que suponga un riesgo actual y real para las personas o las cosas, o que ponga en peligro la integridad de un Bien de Interés Cultural declarado o en proceso de declaración. En tal caso, el órgano municipal competente puede, previo informe técnico:

a) Ordenar el inmediato desalojo de los ocupantes del inmueble.

b) Adoptar las demás medidas provisionales necesarias para impedir daños a las personas o las cosas, o la pérdida del Bien de Interés Cultural, tales como el apeo y apuntalamiento del inmueble, el cerco de fachadas o el desvío del tránsito de personas y del tráfico rodado.

2. Entre las medidas previstas en el apartado anterior sólo puede incluirse la demolición de aquellas partes del inmueble que sea imprescindible eliminar, y en ningún caso si se trata de Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración.

3. El Ayuntamiento debe realizar inspecciones periódicas de los inmuebles afectados por las medidas previstas en este artículo, para comprobar si se mantienen las circunstancias que las motivaron o si en caso contrario se aprecian otras nuevas que aconsejen adoptar una decisión diferente.

##### **Artículo 536. *Inicio del procedimiento para la declaración de ruina (en referencia al artículo 210 de la Ley Urbanística Valenciana)***

1. El procedimiento de declaración de ruina puede iniciarse de oficio por el Ayuntamiento, mediante acuerdo del órgano municipal competente.

2. Asimismo, el procedimiento de declaración de ruina de un inmueble puede iniciarse a solicitud de cualquier persona interesada. A tal efecto puede considerarse interesada, entre otros, toda persona física o jurídica que alegue daños o peligro de daños propios derivados del estado actual de un inmueble.

3. Cuando el procedimiento afecte a un Bien de Interés Cultural declarado o en proceso de declaración, debe notificarse el inicio del procedimiento y las resoluciones ulteriores a la Administración competente.

**Artículo 537.** *El contenido de la solicitud de declaración de ruina (en referencia al artículo 210 de la Ley Urbanística Valenciana)*

La solicitud debe cumplir los siguientes requisitos:

1. En el escrito de solicitud debe constar:
  - a) Los datos para la identificación del inmueble cuya declaración de ruina se solicita.
  - b) El supuesto o supuestos alegados de estado ruinoso del inmueble.
  - c) La relación de ocupantes del inmueble, cualquiera que sea el título de posesión.
  - d) Los titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiere.
  - e) Acreditación de la titularidad de derechos sobre el inmueble, en su caso.
2. La solicitud debe acompañarse de un informe técnico, el cual debe:
  - a) Describir el estado físico del inmueble.
  - b) Justificar la causa de declaración de ruina invocada.
  - c) Describir y valorar las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones de seguridad y estabilidad señaladas en el artículo 19, justificando que su coste excede del límite del deber legal de conservación definido en dicho artículo.
  - d) Informar si el inmueble reúne condiciones de seguridad y salubridad suficientes para la permanencia de sus ocupantes, hasta que se adopte la resolución que proceda.

**Artículo 538.** *La instrucción del procedimiento de declaración de ruina (en referencia al artículo 210 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1. Una vez iniciado el procedimiento de declaración de ruina, debe darse audiencia a los propietarios, ocupantes y titulares de derechos reales sobre el inmueble, poniéndoles de manifiesto la documentación incorporada al expediente y dándoles traslado de copia literal y completa de los informes técnicos obrantes en él, para que, dentro de un plazo de 15 días, puedan alegar y presentar los documentos, justificaciones y medios de prueba que estimen pertinentes.

2. Transcurrido el plazo de alegaciones y previa inspección técnica del inmueble, los servicios técnicos municipales deben emitir en el plazo máximo de 10 días hábiles un informe pericial sobre las circunstancias del inmueble, proponiendo las medidas a adoptar. Se podrá prescindir del informe cuando con anterioridad a este trámite se hubiera realizado ya una previa inspección técnica de construcciones, y la información figure en el acta de inspección.

3. A la vista de informe de los servicios municipales y de las alegaciones, el instructor del procedimiento elevará propuesta de resolución en el plazo máximo de 10 días hábiles desde la emisión del informe regulado en el apartado anterior.

**Artículo 539.** *La resolución del procedimiento de declaración de ruina (en referencia al artículo 210 de la Ley Urbanística Valenciana)*

La resolución que ponga fin al procedimiento debe optar entre:

1. Denegar la declaración del estado de ruina; en tal caso la propia resolución debe ordenar la ejecución de las obras de conservación o rehabilitación y demás medidas necesarias para reponer las condiciones señaladas en el artículo 206 de la Ley Urbanística Valenciana.

2. Declarar el estado de ruina; en tal caso la resolución debe ordenar al propietario la rehabilitación o la demolición del inmueble señalando plazos al efecto, y en su caso detallar las obras y medidas necesarias para asegurar la integridad física de los ocupantes y de terceros. No obstante, no puede ordenarse la demolición, ni siquiera parcial, cuando se trate de Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración o de inmuebles catalogados con un nivel de protección que impida la demolición, en cuyo caso la resolución debe ordenar la ejecución de las obras de conservación o rehabilitación y demás medidas necesarias para reponer las condiciones señaladas en el artículo 206 de la Ley Urbanística Valenciana, teniendo en cuenta el régimen de protección del inmueble, y el plazo en el que debe solicitarse la licencia correspondiente.

3. Declarar el estado de ruina parcial; en tal caso la resolución debe ordenar la ejecución de las medidas citadas en la letra a) respecto de la parte no declarada en ruina, y respecto de la parte afectada debe atenerse a lo dispuesto en la letra anterior.

4. La resolución del procedimiento de declaración de ruina debe notificarse a todos los propietarios, ocupantes y titulares de derechos reales sobre el inmueble, así como a cuantas otras personas hayan sido parte en el procedimiento. La resolución debe notificarse dentro de un plazo de seis meses desde la fecha de la solicitud cuando el procedimiento se haya iniciado a instancia de parte, o desde la fecha del acuerdo de inicio cuando se haya iniciado de oficio. Transcurrido dicho plazo, en el primer caso la solicitud debe entenderse estimada, y en el segundo caso el procedimiento caducado.

**Artículo 540.        *Los efectos de la declaración de ruina (en referencia al artículo 210 de la Ley Urbanística Valenciana)***

1. La declaración de ruina produce los efectos previstos en el artículo 210 de la Ley Urbanística Valenciana.

2. La declaración de ruina no exime al propietario del inmueble del deber de solicitar licencia urbanística para la ejecución de la demolición o de las obras de conservación o rehabilitación que se ordenen. En tal caso la licencia debe contemplar todas las actuaciones que deban realizarse en el inmueble y el resultado final de las mismas, pudiendo concretarse a través de la misma las condiciones previstas en el planeamiento urbanístico para salvaguardar los valores que sean objeto de protección.

3. Cuando la declaración de ruina se refiera a un edificio catalogado u objeto del procedimiento de catalogación, la Administración puede celebrar un convenio con el propietario para instrumentar el régimen de subvenciones y obligaciones que se acuerde.

**Artículo 541.** *El incumplimiento de la declaración de ruina (en referencia al artículo 210 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1. En caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina, el Ayuntamiento puede proceder, previo apercibimiento, a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en la declaración a costa del obligado, o bien resolver la sujeción del inmueble al régimen de venta forzosa, previa inscripción en la Sección de Solares y Edificios a Rehabilitar del Registro Municipal de Urbanismo.

2. Los gastos e indemnizaciones que satisfaga el Ayuntamiento pueden ser exigidos mediante el procedimiento administrativo de apremio, hasta el límite del deber legal de conservación definido en el artículo 208 de la Ley Urbanística Valenciana.

### **Sección 4ª**

#### **La conservación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico**

**Artículo 542.** *El patrimonio arquitectónico y el paisaje urbano (en referencia al artículo 206 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1. Como encarnación del pasado, el patrimonio arquitectónico constituye un elemento indispensable para el equilibrio y la plenitud del hombre. Es un capital espiritual, cultural y social, que posee un valor educativo relevante y favorece el equilibrio armónico de la sociedad.

2. Para proteger el patrimonio arquitectónico se adoptarán medidas orientadas al logro de los siguientes objetivos:

a) La recuperación y mejora de infraestructuras, espacios libres y dotaciones, prestando especial atención a las cuestiones de accesibilidad y de eliminación de barreras arquitectónicas.

b) La recuperación y mejora de fachadas y demás cerramientos que configuren la escena urbana.

c) La conservación, recuperación y rehabilitación de edificios catalogados, o merecedores de ser subvencionados en los términos previstos en este Reglamento.

d) El fomento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, especialmente en lo que respecta a la eficiencia energética, el ahorro de consumo de agua y el reciclaje de residuos.

3. Para proteger de forma adecuada el paisaje urbano se adoptarán medidas orientadas al logro de los siguientes objetivos:

a) Proteger las vistas de los conjuntos urbanos, y de los hitos paisajísticos desde el exterior, así como las perspectivas urbanas de interés dentro de los propios cascos.

b) Proteger el paisaje urbano contra la degradación resultante de la instalación de soportes, cables eléctricos o telefónicos, antenas de televisión y signos publicitarios, carteles, letreros comerciales, y medios de propagando en general, cuando no armonicen adecuadamente con el entorno.

**Artículo 543.** *Las actuaciones de conservación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico que tienen carácter preferente (en referencia a los artículos 208 y 209 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1. Tendrá preferencia la conservación y rehabilitación de bienes incluidos en el Catálogo, y de inmuebles inscritos en el Registro Municipal de Urbanismo en la Sección de Edificios a Rehabilitar.

2. También tendrán carácter preferente las actuaciones de conservación y rehabilitación que se realicen en ejecución de un Plan Parcial de Mejora o un Plan de Reforma Interior.

3. Supletoriamente, y cuando no existan bienes o programas relativos a los anteriores apartados, podrán otorgarse subvenciones a otras actuaciones de conservación y rehabilitación.

**Artículo 544.** *El objeto de las actuaciones de conservación y rehabilitación (en referencia a los artículos 208 y 209 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1. La conservación y rehabilitación de edificios tendrá por objeto, al menos, una de las siguientes actuaciones:

a) La adecuación estructural, considerando como tal las obras que proporcionen al edificio condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad, resistencia, firmeza y solidez.

b) La adecuación funcional, entendiéndose como tal la realización de obras que proporcionen al edificio condiciones suficientes respecto a los accesos, estanqueidad frente a la humedad, aislamiento térmico y acústico, redes generales de agua, gas, electricidad y saneamiento, infraestructuras comunes de telecomunicaciones, ascensores, servicios generales, seguridad frente a accidentes y siniestros, y supresión de barreras arquitectónicas para facilitar el acceso y uso a las personas con minusvalías.

c) La adecuación de fachadas.

d) La adecuación de cubiertas, con o sin intervención sobre los elementos estructurales.

2. Asimismo, como parte de las obras de conservación y rehabilitación, se podrán incluir:

a) Las que tengan por objeto la adecuación de los patios para uso comunitario que formen parte de la propia finca.

b) Las requeridas por los valores arquitectónicos, históricos y ambientales de los edificios.

c) La adecuación de locales de negocio situados en inmuebles objeto de rehabilitación.

d) Las actuaciones de rehabilitación de talleres artesanos y anejos de labradores, ganaderos y pescadores vinculados registralmente a las viviendas del edificio rehabilitado.

3. Cuando se trate de edificios en régimen de propiedad horizontal constituidos por varios accesos con núcleos de circulación vertical independientes entre sí, se podrá realizar la adecuación estructural y funcional que corresponda a uno

o varios de esos accesos cuando los propietarios de las viviendas y locales que las forman promuevan y asuman los costes de las obras de rehabilitación, y siempre que técnicamente sea posible realizarlas por separado. A tal efecto, los propietarios de la escalera o escaleras afectadas, además de asumir el coste de la rehabilitación, acreditarán haber obtenido la autorización de la comunidad de propietarios para la realización de las obras en los términos establecidos por la legislación de propiedad horizontal. El presupuesto de las obras subvencionadas se distribuirá en la misma proporción que la cuota asignada por el régimen de propiedad horizontal o, en otro caso, prorrateándolo en función de las superficies útiles de las viviendas y locales afectados.

**Artículo 545.** *La financiación de las actuaciones de conservación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico (en referencia al artículo 209 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1. Se podrán otorgar subvenciones para la conservación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico, con independencia de que se trate de bienes catalogados o no, o de que estén en suelo urbano o no urbanizable.

2. Sin perjuicio de las ayudas que corresponden a la Administración estatal y autonómica o a la provincial, el Ayuntamiento otorgará ayudas para la conservación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico con cargo al Patrimonio Municipal del Suelo en los términos establecidos en este Reglamento.

**Artículo 546.** *El régimen jurídico de las subvenciones y las bases reguladoras (en referencia a los artículos 42.2.a) y 209 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1. En el marco de lo establecido en la Ley General de Subvenciones, mediante Ordenanza Local el Ayuntamiento dispondrá el régimen de las subvenciones, y supletoriamente se aplicará lo dispuesto en este Reglamento. De conformidad con lo establecido en el artículo 42.2.a) de la Ley Urbanística Valenciana, esa Ordenanza establecerá las estrategias de inversión de los fondos provenientes de la participación pública en las plusvalías generadas por la actuación urbanística en la mejora de la calidad de los entornos urbanos.

2. Las bases reguladoras del otorgamiento de subvenciones concretarán, como mínimo, los siguientes extremos:

- a) Definición del objeto de las subvenciones.
- b) Requisitos que deberán reunir los beneficiarios para la obtención de la subvención, y la forma y plazo en que deben presentarse las solicitudes.
- c) Procedimiento de concesión de la subvención.
- d) Criterios objetivos de otorgamiento de la subvención y, en su caso, los de ponderación de los objetivos perseguidos y las prioridades que resulten del interés general.
- e) Cuantía individualizada de la subvención o criterios para su determinación.

f) Órganos competentes para la ordenación, instrucción y resolución del procedimiento de otorgamiento de la subvención y el plazo en que será notificada la resolución.

g) Determinación, en su caso, de los documentos y justificantes contables necesarios para garantizar la adecuada justificación de la subvención.

h) Plazo y forma de justificación por parte del beneficiario del cumplimiento de la finalidad para la que se concedió la subvención y de la efectiva aplicación de los fondos percibidos.

i) Medidas de garantía que, en su caso, se considere preciso constituir a favor del órgano concedente, medios de constitución y procedimiento de cancelación.

j) Posibilidad de efectuar pagos anticipados y abonos a cuenta, así como el régimen de garantías que, en su caso, deberán aportar los beneficiarios.

k) Circunstancias que, como consecuencia de la alteración de las condiciones tenidas en cuenta para la concesión de la subvención, podrán dar lugar a la modificación de la resolución administrativa de otorgamiento de la subvención.

l) Compatibilidad o incompatibilidad con otras subvenciones, ayudas, ingresos o recursos para la misma finalidad, procedentes de cualesquiera Administraciones o entes públicos.

m) Criterios de graduación de los posibles incumplimientos de condiciones impuestas con motivo del otorgamiento de las subvenciones. Estos criterios resultarán de aplicación para determinar la cantidad que finalmente haya de percibir el beneficiario o, en su caso, el importe a reintegrar, y deberán responder al principio de proporcionalidad.

**Artículo 547. *Los principios de gestión de las subvenciones (en referencia al artículo 209 de la Ley Urbanística Valenciana)***

La gestión de las subvenciones se realizará de acuerdo con los siguientes principios:

a) Publicidad, transparencia, concurrencia, objetividad, igualdad y no discriminación.

b) Eficacia en el cumplimiento de los objetivos fijados por la Administración otorgante.

c) Eficiencia en la asignación y utilización de los recursos públicos.

**Artículo 548. *Los gastos subvencionables (en referencia al artículo 209 de la Ley Urbanística Valenciana)***

A efecto de las actuaciones de conservación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico, se consideran gastos subvencionables:

1. El coste real de las obras determinado por el precio total del contrato de ejecución de obra.

2. Los honorarios facultativos por proyecto y dirección de obra.

3. El coste de los sondeos, ensayos y de las excavaciones arqueológicas realizadas por el promotor de la actuación de conservación o rehabilitación.

4. Cuando las actuaciones de rehabilitación tengan por objeto la adecuación estructural en edificios con patologías estructurales, se podrá incluir en el presupuesto el coste de los estudios y ensayos de diagnóstico del estado de la estructura, así como el coste de las medidas de seguridad adoptadas.

5. El coste de los realojos de los ocupantes del edificio, cuando se trate de actuaciones destinadas a usuarios con escasos recursos económicos.

6. Los tributos satisfechos por razón de las actuaciones.

**Artículo 549.** *Las condiciones para la subvención de actuaciones de conservación o rehabilitación (en referencia al artículo 209 de la Ley Urbanística Valenciana)*

Las actuaciones de conservación o rehabilitación deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Que el edificio tenga una antigüedad superior a treinta años, excepto en los supuestos de realizar obras para su adaptación para minusválidos.

2. Que las obras estén en condiciones de obtener la licencia municipal.

3. Que se excluya la demolición de las fachadas.

4. Que las obras no se inicien con anterioridad a la visita de inspección del inmueble por el técnico del Ayuntamiento, salvo por motivos de urgencia debidamente justificados.

5. Que las soluciones empleadas en las obras de conservación o rehabilitación obedezcan a criterios de economía y eficiencia.

6. Las partes o elementos de obra que sean objeto de reforma o rehabilitación se ajustarán a las condiciones mínimas para las viviendas de nueva planta, conforme a las Normas de Habitabilidad y Diseño vigentes, excepto en aquellos casos debidamente justificados de imposibilidad manifiesta siempre y cuando no exista situación de inhabitabilidad evidente.

7. A excepción de las actuaciones que tengan por objeto la adecuación de fachadas y cubiertas, que una vez efectuadas las actuaciones al menos el 60 por 100 de la superficie útil total del edificio se destine a viviendas, excluidas de este cómputo la planta baja cuando ésta no se destine a vivienda y las superficies bajo rasante.

8. Podrá obtenerse la subvención cuando los ingresos familiares de los beneficiarios no excedan el umbral establecido por el Pleno del Ayuntamiento.

9. En las actuaciones de rehabilitación de fachadas y cubiertas, que se trate de edificios construidos con anterioridad a 1950 o que se encuentre catalogado o protegido por el planeamiento.

**Artículo 550.** *Los criterios de coherencia de las actuaciones de conservación o rehabilitación (en referencia al artículo 209 de la Ley Urbanística Valenciana)*

La ejecución de las obras deberá garantizar su coherencia técnica y constructiva con el estado del edificio y con las restantes obras que pudieran realizarse, de acuerdo con las siguientes condiciones:



1. Las obras utilizarán soluciones constructivas, tipológicas y formales coherentes con las características arquitectónicas originales y propias del edificio y su entorno.

2. Para subvencionar las actuaciones de rehabilitación que tengan por objeto obtener la adecuación funcional del edificio, se exigirá que, previa o simultáneamente, se haya alcanzado la adecuación estructural.

3. En las actuaciones realizadas sobre fachadas y/o cubiertas, se justificará que, previa o simultáneamente, se hayan alcanzado las adecuaciones estructural y funcional del edificio.

**Artículo 551.** *Los promotores y beneficiarios de las actuaciones de conservación y rehabilitación (en referencia al artículo 209 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1. Podrán ser promotores y beneficiarios de las actuaciones subvencionables las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, propietarios de las viviendas o edificios para los que se solicite la ayuda de conservación o rehabilitación. En particular, las comunidades de propietarios tendrán la consideración de promotores.

2. También se considerará promotor y beneficiario a la persona física o jurídica que, con el consentimiento expreso de todos los propietarios afectados, asuma la obligación y la responsabilidad de gestionar las obras de rehabilitación integral de edificios destinados a viviendas. En este caso se exigirá la constitución de las garantías que resulten adecuadas y proporcionadas.

3. Igualmente podrá promover las actuaciones de conservación o rehabilitación del patrimonio arquitectónico la Administración Pública competente, que tendrá la consideración de beneficiaria cuando razones de carácter social debidamente justificadas hagan inviable la organización de los particulares a tal fin. La Administración podrá realizar las actuaciones de conservación y rehabilitación mediante gestión directa o indirecta.

**Artículo 552.** *Los derechos de los beneficiarios de las subvenciones (en referencia al artículo 209 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1. Siempre que los beneficiarios reúnan los requisitos exigidos, y dentro del límite de las partidas consignadas a tal efecto en los Presupuestos, la Administración reconocerá las ayudas previstas en este Reglamento.

2. En las bases reguladoras de la convocatoria de subvenciones, se concretarán las prioridades en la selección de los beneficiarios, prestando especial atención a las familias numerosas, y a la situación económica y laboral de los solicitantes.

3. En el caso de que una misma actuación de rehabilitación pueda beneficiarse de más de una ayuda o subvención en aplicación concurrente de este Reglamento con otras normas sectoriales, se entenderá que son acumulables. Ello no obstante, el sumatorio de las distintas subvenciones en ningún caso podrá ser de cuantía tal que supere el coste de la actividad subvencionada.

**Artículo 553.**        *Las obligaciones del beneficiario (en referencia al artículo 209 de la Ley Urbanística Valenciana)*

Son obligaciones del beneficiario:

a) Cumplir el objetivo perseguido al otorgar la subvención y ejecutar el proyecto de obra que la justifica.

b) Justificar ante el órgano concedente de la subvención, el efectivo y adecuado cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueron determinantes para el otorgamiento de la subvención.

c) Someterse a las actuaciones de comprobación a efectuar por la Administración concedente de la subvención, aportando cuanta información le sea requerida a tal efecto, respetándose en todo caso los principios de adecuación y proporcionalidad.

d) Comunicar al órgano concedente la obtención de otras subvenciones, ayudas, ingresos o recursos que financien las actividades subvencionadas. Esta comunicación deberá efectuarse tan pronto como se conozca y, en todo caso, con anterioridad a la justificación de la aplicación dada a los fondos percibidos.

e) Proceder al reintegro de los fondos percibidos cuando incumpla sus obligaciones.

**Artículo 554.**        *Las limitaciones al uso y cesión de los inmuebles conservados o rehabilitados con ayudas públicas (en referencia al artículo 209 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1. En las bases de convocatoria de las ayudas, la Administración podrá establecer limitaciones al uso y cesión de los inmuebles conservados o rehabilitados con cargo a las ayudas públicas. El alcance y la duración de las limitaciones debe ser proporcional a la entidad de las ayudas, y en cualquier caso no podrá tener una duración superior a 10 años a contar desde el otorgamiento de la ayuda.

2. El beneficiario deberá presentar la resolución administrativa de otorgamiento de la ayuda de rehabilitación en el Registro de la Propiedad correspondiente a la demarcación del inmueble, en el que se practicará el asiento registral de limitación de dominio, de uso y cesión, que sea pertinente conforme a la legislación hipotecaria.

3. La Administración Pública ordenará el pago de las subvenciones otorgadas, previa aportación por el interesado del documento en el que conste haberse practicado en el Registro de la Propiedad el asiento para hacer constar esa limitación.

4. El cambio de uso, la cesión con anterioridad al vencimiento de los plazos señalados o el incumplimiento de estas condiciones, supondrá la obligación de reintegrar los beneficios económicos percibidos, incrementados con los intereses legales correspondientes, más la sanción que en su caso pudiera establecerse.

5. Esas limitaciones no serán aplicables cuando se trate exclusivamente de actuaciones de rehabilitación de fachadas y cubiertas.

**Artículo 555.** *La concertación del uso y cesión de los inmuebles conservados o rehabilitados con ayudas públicas (en referencia al artículo 209.2 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1. Las limitaciones al uso y cesión establecidas en el artículo anterior podrán desplazarse y sustituirse en caso de que el beneficiario de la subvención alcance un Convenio con la Administración que la otorgó para la explotación conjunta del inmueble. A los efectos de lo establecido en este Reglamento, ese Convenio tendrá carácter urbanístico.

2. El Convenio tendrá el siguiente contenido:

a) Un estudio de rehabilitación, que incluirá planos o croquis y una Memoria Justificativa.

b) La identificación de los derechos y obligaciones de la Administración, de los propietarios y de los inquilinos, caso de existir.

## **Capítulo V**

### **La protección de la legalidad urbanística**

#### **Sección 1ª**

#### **Las disposiciones generales**

**Artículo 556.** *La actividad administrativa de protección de la legalidad (en referencia al artículo 190 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1. Las Administraciones públicas deben velar por el adecuado cumplimiento de la normativa urbanística mediante la actividad administrativa de protección de la legalidad, que comprende las siguientes competencias:

a) La inspección urbanística.

b) La adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad.

c) La imposición de sanciones por infracciones urbanísticas.

2. Con carácter general, toda infracción urbanística determina la imposición de sanciones a sus responsables, así como su obligación de restaurar la legalidad urbanística y resarcir los daños e indemnizar los perjuicios que la infracción produzca. Tales sanciones son independientes y compatibles con las medidas de protección y restauración de la legalidad.

3. Con independencia de las sanciones que se impongan, ante cualquier vulneración de la normativa urbanística la Administración competente está obligada en todo caso a adoptar las medidas de protección y restauración de la legalidad que sean necesarias, así como a reponer los bienes afectados a su estado originario previo a la actuación contraria a Derecho.

#### **Sección 2ª**

#### **La inspección urbanística**

**Artículo 557.** *El objeto y funciones de la inspección urbanística (en referencia a los artículos 190 y 256 de la Ley Urbanística Valenciana)*

La inspección urbanística tiene por objeto la vigilancia, investigación y comprobación del efectivo cumplimiento y observancia de la normativa urbanística, y además:

a) La propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas de protección y, en su caso, de restauración de la legalidad.

b) La propuesta de inicio de procedimientos sancionadores a los responsables de las infracciones urbanísticas.

c) El asesoramiento e información en materia de protección de la legalidad, en especial a otras Administraciones públicas y a las personas inspeccionadas.

**Artículo 558.** *La competencia autonómica en materia de inspección urbanística (en referencia a los artículos 190 y 257 de la Ley Urbanística Valenciana)*

Mediante sus Servicios Territoriales, la Administración autonómica debe ejercer la inspección urbanística en cuanto afecte a las competencias establecidas en el artículo 255.1 de la Ley Urbanística Valenciana. Del resultado de la inspección debe informarse a los Ayuntamientos afectados, a efecto del ejercicio de sus respectivas competencias.

**Artículo 559.** *El personal inspector (en referencia a los artículos 190 y 257 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1. El personal encargado de la inspección urbanística tiene la condición de agente de la autoridad, y como tal puede recabar, en el ejercicio de sus funciones, cuanta información, documentación y ayuda material precise para el adecuado cumplimiento de sus cometidos, de todas las personas relacionadas con cualquier actuación urbanística, que estarán obligadas a prestar la colaboración requerida. La información puede requerirse tanto a las empresas suministradoras de servicios previstas en el artículo 199 de la Ley Urbanística Valenciana, como a las Administraciones públicas y demás entidades con competencia sobre la actuación urbanística de que se trate o relacionadas con la misma, incluidos los Colegios Profesionales.

2. Los inspectores gozarán de plena independencia de criterio en el desarrollo de sus funciones, y para su correcta identificación la Administración debe expedir un documento acreditativo de su condición de agentes de la autoridad.

3. Los Ayuntamientos y la *Consellería* competente en materia de urbanismo determinarán en su relación de puestos de trabajo a quiénes se atribuye el ejercicio de la función inspectora, con expresa indicación del carácter exclusivo o no de ese cometido.

4. En sus actuaciones, previa acreditación oficial de su condición y sin necesidad de previo aviso, el personal encargado de la inspección urbanística está autorizado para entrar en fincas, construcciones y demás lugares que sean objeto de inspección, así como a permanecer en los mismos durante el tiempo necesario para ejercer sus funciones. No obstante, cuando fuera precisa la entrada en un domicilio, debe

obtenerse el consentimiento del titular o, en su defecto, la oportuna autorización judicial.

**Artículo 560.** *Las funciones de la inspección (en referencia a los artículos 190 y 256 de la Ley Urbanística Valenciana)*

Entre otras, son funciones de la inspección urbanística, las siguientes:

a) Vigilar la debida observancia de las normas urbanísticas, controlando y fiscalizando la actuación de todos los sujetos implicados en el proceso de urbanización y edificación.

b) Averiguar, constatar y denunciar toda inobservancia de las normas urbanísticas.

c) Informar y asesorar sobre el cumplimiento de las normas en materia de urbanismo.

d) Proponer al órgano del que dependan, la adopción de medidas cautelares y de restauración de la legalidad urbanística, así como proponer la incoación de procedimientos sancionadores.

e) Emitir informes en materia de urbanismo, bien de oficio, bien a instancia de los instructores de los expedientes sancionadores.

f) Verificar personal y directamente la efectiva existencia de los hechos objeto de inspección, describirlos con el debido detalle y calificarlos técnicamente en las actas de inspección.

g) Cualesquiera otras funciones de asesoramiento, fiscalización y control urbanístico que se encomienden al personal inspector.

**Artículo 561.** *Las actas de inspección (en referencia a los artículos 190 y 257 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1. Las actas y diligencias que se extiendan en el ejercicio de las funciones de inspección urbanística tienen la naturaleza de documentos públicos y constituyen prueba de la existencia de los hechos personal y directamente constatados que motiven su formalización, sin perjuicio de las pruebas que en defensa de sus respectivos derechos e intereses puedan aportar los interesados.

2. Las actas de inspección urbanística deben ser firmadas por el inspector que las hubiesen levantado y por la persona que estuviese al cargo de la actividad inspeccionada en ese momento; si dicha persona se niega a suscribir debe hacerse constar tal circunstancia. En cualquier caso, se entregará copia del acta a la persona responsable de la actividad objeto de inspección. Si en el lugar donde se gira la inspección no estuviere presente la persona responsable o se negare a recibirla, el acta se notificará al promotor o en su defecto al titular catastral de la finca, en la forma señalada en el artículo 58 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3. La firma de las actas de inspección urbanística no implica aceptar su contenido ni la veracidad de los hechos descritos. A su vez, la negativa a firmar dichas actas no produce la paralización o archivo de las actuaciones que puedan seguirse.

4. Las actas de inspección urbanística que documenten el resultado de cada actuación inspectora deben contener:

- a) El lugar y la fecha de su formalización.
  - b) La identificación personal del inspector que la suscriba.
  - c) El nombre y apellidos, número de documento nacional de identidad y domicilio de las personas que intervienen en las actuaciones, y el carácter o representación con que lo hacen, sean promotores, propietarios, constructores, técnicos, usuarios o representantes de cualquiera de los anteriores, o en ausencia de todos ellos o cuando no sea posible identificarlos, se harán constar los datos que se conozcan de quien se halle al frente de las obras o del establecimiento.
  - d) La descripción detallada de los elementos esenciales de la actuación urbanística de la cual convenga dejar constancia, destacando los hechos y circunstancias relevantes para la adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad, así como para la tipificación de la infracción y la graduación de la sanción.
  - e) Las fotografías de la actuación urbanística de que se trate, extendiéndose en el reverso diligencia para dejar constancia de la fecha y persona que las captó. La obligación de incorporar las fotografías podrá dispensarse siempre que en el acta se motiven las razones que justifican la dispensa por resultar inútil o impertinente la realización de fotografías.
  - f) Las manifestaciones de los intervinientes, en su caso.
5. En cada unidad administrativa que desarrolle funciones de inspección, se llevará un Libro donde se anoten las visitas de inspección efectuadas, y un Registro en el que quede constancia de todas las actas que se hayan extendido.

**Artículo 562.** *Las diligencias de inspección (en referencia a los artículos 190 y 257 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1. Las diligencias que se extiendan como consecuencia de una actuación inspectora para hacer constar hechos o circunstancias conocidos en el curso de un procedimiento deben incorporarse de inmediato al expediente que documente el procedimiento.
2. Las diligencias que reflejen los resultados de actuaciones inspectoras de obtención de información deben entregarse por los inspectores al órgano competente para el análisis de la información obtenida.
3. Cuando una diligencia recoja acciones u omisiones que puedan ser constitutivas de una infracción de la normativa urbanística debe darse cuenta, sin dilaciones, al órgano competente para la adopción de las medidas que procedan.

**Artículo 563.** *El deber de colaboración con la inspección urbanística (en referencia a los artículos 190 y 257 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1. Las Administraciones Públicas deberán colaborar con la inspección y facilitar la información de que dispongan. A tal efecto, los servicios de inspección podrán solicitar cuantos datos, documentos o medios probatorios precisen para el ejercicio de sus funciones.
2. Igualmente, los Colegios Profesionales de ámbito autonómico competentes para el visado de los proyectos técnicos, colaborarán con los servicios de inspección

urbanística, aportando la información que se requiera. Además, si esos Colegios tuvieren noticia de la inobservancia o la vulneración de las normas urbanísticas, deberán ponerlo en conocimiento del servicio de inspección por escrito motivado.

3. También deben colaborar las compañías de suministros y servicios en los términos establecidos en la disposición adicional cuarta de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable.

### **Sección 3ª**

#### **La protección y restauración de la legalidad urbanística**

**Artículo 564.** *La protección y restauración de la legalidad urbanística (en referencia al artículo 219 de la Ley Urbanística Valenciana)*

La protección y restauración de la legalidad urbanística vulnerada se regirá por lo dispuesto en la Ley. Si como consecuencia del requerimiento de legalización, el interesado solicita licencia urbanística o la autorización administrativa que proceda, se seguirán los trámites ordinarios del procedimiento para su otorgamiento o denegación.

**Artículo 565.** *La competencia de la Administración autonómica en materia de protección y restauración de la legalidad urbanística (en referencia al artículo 219 de la Ley Urbanística Valenciana).*

La Administración autonómica debe adoptar las pertinentes medidas de protección y restauración de la legalidad cuando se trate de actos de uso del suelo que vulneren la normativa urbanística y afecten al orden jurídico de interés supramunicipal, en especial en cuanto a lo dispuesto en los instrumentos de ordenación del territorio y a las parcelaciones urbanísticas y demás usos del suelo no urbanizable prohibidos o sujetos a autorización, cuando constituya infracción grave o muy grave. A tal efecto:

1. Cuando el Servicio Territorial tenga conocimiento de la existencia de actos de uso del suelo que puedan vulnerar la normativa urbanística y no le conste la adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad, debe requerir a los Ayuntamientos para que las adopten dentro del plazo de un mes.

2. Desatendido el requerimiento, el Servicio Territorial debe ejercer sus propias competencias de protección y restauración de la legalidad, y asumir las competencias municipales, si los actos que constituyan infracción grave o muy grave. En tal caso, las resoluciones y acuerdos que se adopten en su ejercicio deben ser comunicadas a los Ayuntamientos afectados dentro de un plazo de diez días.

**Artículo 566.** *Las averiguaciones previas (en referencia al artículo 219 de la Ley Urbanística Valenciana)*

Antes de iniciar el procedimiento de protección de la legalidad urbanística, la Administración puede realizar las actuaciones previas que resulten oportunas o convenientes para aclarar los hechos y determinar los presuntos responsables. El desarrollo de esas actuaciones previas no interrumpe el plazo de prescripción de las infracciones urbanísticas que se hayan podido cometer.

**Artículo 567. *La incoación del procedimiento (en referencia al artículo 219 de la Ley Urbanística Valenciana)***

1. El órgano competente debe incoar el procedimiento de protección de legalidad urbanística si tiene conocimiento de cualquier acción u omisión que presuntamente se realice sin observar la normativa urbanística, o vulnerándola. El incumplimiento de ese deber es título de imputación de responsabilidad a las autoridades o funcionarios que permanezcan inactivos.

2. La incoación se realizará de oficio, por petición razonada de otros órganos administrativos o Colegios Profesionales, o por denuncia presentada por cualquier persona. En caso de que la denuncia se estime infundada, la Administración debe justificar esa apreciación notificando al denunciante los hechos y fundamentos jurídicos de la decisión de no incoar el procedimiento.

3. La incoación del procedimiento deberá ser comunicada al interesado en el plazo máximo de 10 días, debiendo quedar constancia fehaciente de la recepción o del intento de comunicación. Cuando la incoación haya sido impulsada a instancia de otra Administración Pública o de un Colegio Profesional con competencias relacionadas con el urbanismo, también deberá comunicársele el acto de incoación en ese mismo plazo.

**Artículo 568. *La comunicación al Registro de la Propiedad (en referencia al artículo 219 de la Ley Urbanística Valenciana)***

El Ayuntamiento debe comunicar al Registro de la Propiedad correspondiente el inicio de los procedimientos de protección y restauración de la legalidad así como de los procedimientos sancionadores por infracción urbanística, para su publicidad y la práctica de los asientos que procedan, conforme a la legislación hipotecaria.

**Artículo 569. *La protección de la legalidad urbanística en suelo no urbanizable (en referencia a los artículos 221, 222, 224 y 231 de la Ley Urbanística Valenciana).***

1. Cuando la *Conselleria* competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo tenga conocimiento de que se ha realizado algún acto de uso o edificación en suelo no urbanizable que pudieran ser constitutivos de infracción grave o muy grave, estén o no sujetos a Declaración de Interés Comunitario, requerirá al Ayuntamiento para que le informe en el plazo máximo de 10 días respecto a la existencia o no de licencia municipal.

2. En el caso de que no se hubiera otorgado licencia municipal, si las obras están en ejecución, la *Conselleria* ordenará su inmediata suspensión, de conformidad con lo previsto en el artículo 221 y concordantes de la Ley Urbanística Valenciana, iniciándose el procedimiento de protección de la legalidad urbanística.

3. En el caso de que se hubiere otorgado licencia municipal y las obras se hubieran terminado, la *Conselleria* formulará el requerimiento de legalización, de conformidad con lo previsto en el artículo 224 y concordantes de la Ley Urbanística Valenciana, iniciándose el procedimiento de protección de la legalidad urbanística.



4. En el caso de que se hubiera otorgado licencia municipal, si la *Conselleria* considera que la actuación urbanística constituye una infracción urbanística grave o muy grave, formulará el requerimiento de anulación o interpondrá recurso contencioso-administrativo, en los términos previstos en el artículo 231 de la Ley Urbanística Valenciana.

5. En el caso de que se hubiera otorgado licencia municipal, pero se advierta que las obras no se ajustan a ella, la *Conselleria* solicitará del Alcalde que lleve a cabo las actuaciones previstas en los apartados 3 y 4 del artículo 221 de la Ley Urbanística Valenciana. Transcurrido un mes desde esa comunicación, de no haberlo ordenado el Alcalde, la *Consellería* también podrá ordenar la paralización de las obras que de modo manifiesto no estuvieran amparadas por la licencia municipal.

6. La *Conselleria* competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, podrá adoptar las medidas de restauración previstas en el artículo 224 de la Ley Urbanística Valenciana cuando se trate de infracciones graves o muy graves cometidas en suelo no urbanizable.

**Artículo 570.** *El requerimiento de legalización de actuaciones realizadas en suelo no urbanizable (en referencia a los artículos 223 y 224.1 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1. Cuando en suelo no urbanizable se trate de actuaciones sujetas a Declaración de Interés Comunitario, en los términos previstos en los artículos 223 y 224.1 de la Ley Urbanística Valenciana se requerirá al interesado para que en el plazo máximo de dos meses solicite la Declaración de Interés Comunitario ante la *Consellería* competente.

2. Si la actuación no está sujeta a Declaración de Interés Comunitario, se requerirá al interesado para que solicite al Ayuntamiento la correspondiente licencia.

**Artículo 571.** *Las medidas cautelares respecto a actuaciones urbanísticas carentes de licencia que estén en curso de ejecución (en referencia a los artículos 221 y 226 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1. Cuando se incoe un procedimiento de protección de la legalidad en relación a actos urbanísticos carentes de licencia que estén en curso de ejecución, se ordenará sin necesidad de audiencia previa su inmediata suspensión y la paralización de las obras, procediéndose en los términos previstos en el artículo 221 de la Ley Urbanística Valenciana. En la notificación de la orden de suspensión se informará al interesado del efecto suspensivo del plazo de prescripción previsto en el artículo 238.4 de la Ley Urbanística Valenciana, y se le requerirá para que solicite licencia en el plazo de dos meses. Esa orden de suspensión deberá ser comunicada al Registro de la Propiedad para su constancia mediante nota marginal.

2. Simultáneamente, se ordenará el cese del suministro de agua, gas y energía eléctrica. A tal efecto, se comunicará la orden de suspensión a las empresas suministradoras de servicios previstas en el artículo 99 de la Ley Urbanística Valenciana, que deberán cumplir la orden en el plazo máximo de 5 días hábiles contados desde que exista constancia de la recepción de la orden. La suspensión del suministro podrá levantarse una vez se hallan legalizado las obras o actividades

desarrolladas sin licencia. A tal efecto, la Administración competente informará a las empresas suministradoras del restablecimiento de la legalidad, para habilitarles a reanudar el suministro.

3. Cuando se disponga la paralización de las obras ejecutadas sin licencia, el interesado está obligado a retirar en el plazo máximo de 5 días hábiles los materiales o maquinaria y demás elementos de construcción. El plazo empezará a computarse desde que exista constancia de la recepción de la orden por el promotor de las obras.

4. En caso de incumplimiento de la orden de suspensión, la Administración actuante podrá imponer el cumplimiento forzoso por los medios previstos en el artículo 228 de la Ley Urbanística Valenciana.

**Artículo 572.** *Las medidas cautelares respecto a actuaciones urbanísticas que estén en curso de ejecución y sean disconformes con la licencia urbanística otorgada (en referencia a los artículos 221.3 y 226 de la Ley Urbanística Valenciana)*

Cuando se incoe un procedimiento de protección de la legalidad en relación a actuaciones urbanísticas disconformes con la licencia otorgada, se podrán adoptar las medidas cautelares previstas en el artículo anterior, si bien el cese del suministro de servicios únicamente afectará a las instalaciones o edificaciones que no se ajusten a la licencia. La orden de suspensión se notificará a los interesados previstos en el artículo 221.3 de la Ley Urbanística Valenciana.

**Artículo 573.** *Las consecuencias del incumplimiento de las medidas cautelares (en referencia al artículo 228 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1. El incumplimiento de las órdenes de suspensión previstas en los artículos precedentes dará lugar a la ejecución subsidiaria por la Administración urbanística actuante o a la imposición de multas coercitivas.

2. En caso de imposición de multas coercitivas, cada diez días se podrá imponer una multa de entre 200 y 1.000 euros, determinándose la cuantía con criterios proporcionales teniendo en cuenta la entidad y trascendencia de la actuación urbanística de que se trate. Por este concepto no podrán imponerse más de diez multas coercitivas.

**Artículo 574.** *Las medidas cautelares en caso de incumplimiento por el interesado de la orden de restauración de la legalidad urbanística (en referencia al artículo 226 de la Ley Urbanística Valenciana)*

Mientras que el interesado no ejecute plenamente la orden de restauración de la legalidad urbanística:

a) Las construcciones, edificaciones, instalaciones y demás elementos pendientes de demolición, no darán derecho a efectos del pago de justiprecio expropiatorio, de indemnización de daños y perjuicios o de otro tipo de compensación económica.

b) El propietario de la construcción, edificación, instalación y demás elementos pendientes de demolición, quedará provisionalmente inhabilitado para ser beneficiario de subvenciones, incentivos fiscales y cualesquiera otras medidas de fomento de los actos y actividades que precisen de autorización o licencia urbanística. También

quedará provisionalmente inhabilitado para asumir o ejercer la función de Agente Urbanizador o Empresario Constructor en un Programa de Actuación.

**Artículo 575.** *La suspensión de la ejecución de la orden de restauración de la legalidad urbanística (en referencia al artículo 225 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1. El órgano actuante puede suspender la ejecución de la orden de restauración hasta la firmeza de la resolución en vía administrativa.

2. En particular, puede suspenderse la ejecución de la orden de restauración cuando exista en tramitación algún instrumento de planeamiento o de gestión urbanística que de forma sobrevenida la hiciera innecesaria, una vez aprobado tal instrumento.

3. También puede suspenderse la ejecución de la orden de restauración cuando concurren todas las circunstancias siguientes:

a) Que antes de la terminación del procedimiento de restauración en los plazos fijados en el artículo 227 de la Ley Urbanística Valenciana, el interesado manifieste ante el Secretario del Ayuntamiento la decisión irrevocable de proceder a la restauración voluntaria de la legalidad urbanística.

b) Que el interesado acredite que ha pedido en debida forma las licencias o autorizaciones necesarias para llevar a cabo la legalización, así como la documentación que debe acompañar la solicitud de las licencias o autorizaciones.

c) Que el interesado constituya ante la Administración una garantía en cuantía no inferior al 50 por ciento del presupuesto de las actuaciones de reposición, mediante alguna de las formas admitidas en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

**Artículo 576.** *El régimen de las edificaciones una vez transcurrido el plazo para dictar la orden de restauración de la legalidad urbanística (en referencia al artículo 224.1 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1. El mero transcurso del plazo de cuatro años al que se refiere el artículo 224.1 de la Ley Urbanística Valenciana, no conllevará la legalización de las obras y construcciones ejecutadas sin cumplir con la legalidad urbanística y, en consecuencia, mientras persista la vulneración del ordenación jurídico no podrán llevarse a cabo obras de reforma, ampliación o consolidación de lo ilegalmente construido.

2. Ello no obstante, con la finalidad de reducir el impacto negativo de esas construcciones y edificaciones, la Administración actuante podrá ordenar la ejecución de las obras que resulten necesarias para no perturbar la seguridad, salubridad y el ornato o paisaje del entorno.

**Artículo 577.** *La revisión y suspensión de licencias contrarias a Derecho (en referencia al artículo 230 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1. De conformidad con lo establecido en la legislación estatal del procedimiento administrativo común, la Administración debe revisar de oficio las licencias que no sean conformes a Derecho.

2. El órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local, una vez iniciado el procedimiento debe disponer la suspensión de los efectos de las licencias urbanísticas y, consiguientemente, la paralización inmediata de los actos de uso del suelo que se estén ejecutando a su amparo, cuando su ejecución pudiera causar perjuicios de imposible o difícil reparación.

3. Acordada la suspensión de los efectos de la licencia, debe darse traslado del acto suspendido al órgano jurisdiccional competente, en los términos y a los efectos previstos en el artículo 127 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

4. La indemnización por los daños y perjuicios causados por la anulación de una licencia urbanística u orden de ejecución se determina conforme a la legislación sobre responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas. En ningún caso ha lugar a indemnización por los daños y perjuicios causados por la revisión de una licencia urbanística u orden de ejecución si ha existido dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.

5. En relación a lo dispuesto en los apartados anteriores, el Alcalde que haya otorgado la licencia o dictado la orden después anulada y los miembros de la Corporación que hayan votado a favor de dichos actos, cuando los informes previos exigibles no existan o sean desfavorables en razón de la infracción, estarán obligados a reintegrar al Ayuntamiento el equivalente de la indemnización que la Corporación Local hubiere satisfecho a los interesados en concepto de responsabilidad patrimonial por el otorgamiento de la licencia o la emisión de la orden. Esa acción de regreso también será de obligado ejercicio respecto a los técnicos que suscriban o emitan los informes favorables previos al otorgamiento de la licencia o la emisión de la orden.

#### **Sección 4ª**

#### **Las infracciones urbanísticas y el procedimiento sancionador**

**Artículo 578.** *Las personas responsables (en referencia al artículo 237 Ley Urbanística Valenciana)*

1. La responsabilidad de las infracciones urbanísticas se imputa a las personas que las cometan. También pueden ser sancionadas cuando sean responsables las uniones temporales de empresas y otras entidades carentes de personalidad jurídica, tales como herencias yacentes o comunidades de bienes.

2. De la obligación de pago de las multas impuestas a las personas jurídicas, serán responsables subsidiarios:

a) Los gestores o administradores cuya conducta haya sido determinante de que la persona jurídica cometa la infracción.

b) Las entidades que, por sus participaciones en el capital o por cualquier otro medio, controlen o dirijan de forma efectiva la actividad de la persona jurídica que es responsable principal, salvo que deban ser consideradas autoras de la infracción y responsables directas.

3. En las parcelaciones urbanísticas y obras de urbanización ejecutadas sin la previa aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística exigibles, también los agentes que hayan actuado como intermediarios en las transacciones.

4. En caso de incumplimiento de los compromisos suscritos para ejecutar los Programas de Actuación, son responsables los Urbanizadores.

5. En caso de incumplimiento de las normas sobre publicidad privada, son responsables los promotores de las actuaciones publicitadas.

6. En las infracciones urbanísticas muy graves o graves amparadas por licencia urbanística u orden de ejecución, también son responsables el Alcalde que haya otorgado la licencia o dictado la orden y los miembros de la Corporación que hayan votado a favor de dichos actos, cuando los informes previos exigibles no existan o sean desfavorables en razón de la infracción; o bien, si dichos informes son favorables, los técnicos que los suscriban. En relación a lo establecido en el artículo 246 de la Ley Urbanística Valenciana, esos responsables estarán obligados a reintegrar al Ayuntamiento el equivalente de la indemnización que la Corporación Local hubiere satisfecho a los interesados en concepto de responsabilidad patrimonial por el otorgamiento de la licencia o la emisión de la orden. En los mismos supuestos también será responsable el Colegio Profesional que hubiera visado el proyecto técnico.

7. En relación a lo establecido en los artículos 251.1 y 253.5 de la Ley Urbanística Valenciana, del incumplimiento de la obligación de ejercer la potestad de restauración del orden urbanístico que impone el artículo 220 de la Ley Urbanística Valenciana, serán responsables el Alcalde y los miembros del Pleno de la Corporación a quienes sea imputable la inactividad de la Administración.

**Artículo 579.** *La muerte de la persona responsable o la extinción de la persona jurídica responsable (en referencia al artículo 237 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1. La muerte de la persona física que cometió la infracción extingue su responsabilidad, sin perjuicio de que la Administración imponga a sus sucesores o herederos las medidas de restauración de la legalidad y de reposición de la realidad física que procedan. Cuando los sucesores o herederos se hubieren beneficiado o lucrado como consecuencia de la infracción, la Administración puede exigirles la restitución del beneficio ilícito obtenido.

2. Si la persona jurídica que cometió la infracción se extingue antes de llegar a ejecutarse la sanción, se aplicarán las siguientes reglas:

a) Se considerarán autores de la infracción las personas físicas que, siendo titulares de los órganos de dirección o representación ordinaria de la persona jurídica, determinaron con su conducta o decisiones la comisión de la infracción.

b) Supletoriamente, y previa excusión de los bienes de los responsables mencionados en el inciso anterior, serán responsables los socios o partícipes en el capital, quienes responderán solidariamente del pago de la multa o del coste de reposición de la realidad física alterada hasta el límite de la cuota de liquidación que e les hubiera adjudicado.

**Artículo 580.** *La tramitación del procedimiento sancionador (en referencia al artículo 243 de la Ley Urbanística Valenciana)*

La tramitación del procedimiento sancionador se ajustará a lo dispuesto en el Reglamento del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora aprobado por Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto, o en la norma que lo sustituya.

**Artículo 581.** *La exacción forzosa de las multas (en referencia al artículo 243 de la Ley Urbanística Valenciana)*

En defecto de pago voluntario, para el cobro y ejecución de las multas impuestas como sanción por infracciones urbanísticas debe aplicarse el procedimiento administrativo de apremio.

**Artículo 582.** *La coordinación del procedimiento sancionador con el de protección de la legalidad urbanística (en referencia al artículo 243 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1. Al iniciar el procedimiento de protección de la legalidad urbanística previsto en los artículos 221 al 228 de la Ley Urbanística Valenciana, la Administración urbanística actuante comunicará al interesado que el inicio del tal procedimiento interrumpe el plazo de prescripción de las eventuales infracciones urbanísticas que se hubieran podido cometer.

2. El procedimiento sancionador no se iniciará en tanto no termine el procedimiento de protección, según las siguientes reglas:

a) Cuando el requerimiento de legalización termine con la autorización del acto de uso y edificación, se iniciará a continuación el procedimiento sancionador por la eventual comisión de la infracción urbanística leve tipificada con el artículo 252.1 de la Ley Urbanística Valenciana.

b) No se iniciará el procedimiento sancionador en tanto no se dicte la resolución que ponga fin al procedimiento de restauración de la legalidad urbanística, en los términos establecidos en el artículo 225 de la Ley Urbanística Valenciana.

c) No se iniciará el procedimiento sancionador si antes de terminar el procedimiento de restauración ésta se llevase a efecto por el interesado voluntariamente.

d) Una vez terminado el procedimiento de restauración de la legalidad urbanística, se incoará el procedimiento sancionador por la infracción que se hubiera cometido. Si la restauración de la realidad alterada se llevase a cabo por el interesado dentro del plazo establecido en la orden de restauración, la multa se reducirá en un 95 por ciento.

3. El procedimiento sancionador se podrá iniciar con independencia del de protección de la legalidad, cuando se trate de infracciones urbanísticas que no consistan en la ejecución de actos de edificación o uso del suelo respecto de los que proceda su restauración.

## Sección 5ª

### Las Administraciones competentes en materia de disciplina urbanística

**Artículo 583.** *Los órganos municipales competentes en materia de disciplina urbanística (en referencia al artículo 253 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1. En los términos establecidos en la legislación de régimen local y sin perjuicio de la eventual delegación de competencias, el Alcalde será el órgano competente para adoptar las resoluciones previstas en los artículos 221, 223 y 224 de la Ley Urbanística Valenciana.

2. En los términos establecidos en la legislación de régimen local, el órgano competente para adoptar las resoluciones previstas en los artículos 225, 227 y 228 de la Ley Urbanística Valenciana será el Alcalde o la Junta de Gobierno Local.

3. En los términos establecidos en la legislación de régimen local, el Alcalde o la Junta de Gobierno Local, en los términos que resulte de la Ley Reguladora de las Bases de será el órgano municipal competente para incoar y resolver los expedientes sancionadores.

**Artículo 584.** *Las competencias accesorias de la Administración autonómica (en referencia al artículo 255 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1. Cuando la Administración autonómica sea competente para tramitar el procedimiento de protección de la legalidad urbanística conforme a lo establecido en el artículo 255 de la Ley Urbanística Valenciana, también lo será para tramitar el procedimiento sancionador que hubiera que iniciar por la comisión de la infracción tipificada en el artículo 251.5 de la Ley Urbanística Valenciana.

2. También será competente para tramitar el procedimiento sancionador por la comisión de la infracción urbanística tipificada en el artículo 252.2 de la Ley Urbanística Valenciana, cuando el requerimiento incumplido haya sido formulado por la *Conselleria* competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

**Artículo 585.** *Los órganos autonómicos competentes en materia de disciplina urbanística (en referencia al artículo 255 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1. Las competencias autonómicas de protección de la legalidad urbanística previstas en la Ley Urbanística Valenciana se ejercerán por el Director General competente en materia de urbanismo, que será competente para adoptar las resoluciones previstas en los artículos del 221 al 228 de la Ley Urbanística Valenciana.

2. Corresponderá a los Servicios Territoriales, o al Servicio o unidad administrativa que en su caso se determine, efectuar las averiguaciones previas y la tramitación de los correspondientes procedimientos, hasta la propuesta de resolución.

3. El nombramiento de instructor de los procedimientos sancionadores tramitados por la *Conselleria* recaerá en personal adscrito a los Servicios Territoriales o al Servicio o unidad administrativa que en su caso se determine. La resolución de los expedientes sancionadores no requerirá previo informe de las Comisiones Territoriales de Urbanismo

4. Corresponderá a los Servicios Territoriales efectuar la comunicación a los Municipios prevista en el artículo 254.1 de la Ley Urbanística Valenciana, así como también formular los requerimientos de información a los que se refieren el artículo 257.3 de la Ley Urbanística Valenciana, la Disposición Adicional Cuarta de la Ley del Suelo no Urbanizable.

## **TÍTULO VIII**

### **LA INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO**

**Artículo 586.** *La constitución del Patrimonio Público de Suelo (en referencia al artículo 258 de la Ley Urbanística Valenciana)*

Las Administraciones Públicas obligadas a constituir un Patrimonio Público del Suelo no necesitan adoptar un acuerdo expreso para la constitución del Patrimonio, sino que deben aplicar directamente lo dispuesto en la Ley y este Reglamento.

**Artículo 587.** *La composición del Patrimonio Público del Suelo (en referencia al artículo 260 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1. Integran el Patrimonio Público de Suelo que proceda, según cuál sea su Administración titular, los siguientes bienes, derechos y obligaciones:

a) El aprovechamiento que exceda del que corresponda a los propietarios de suelo urbano y urbanizable.

b) Los siguientes bienes inmuebles, sin perjuicio de su afección al uso y dominio público:

1.º Los terrenos adquiridos mediante expropiación, compra, permuta o cualquier otro título, con la finalidad de incorporarlos al Patrimonio Público del Suelo.

2.º Los terrenos obtenidos por cesiones y expropiaciones urbanísticas, ejercicio de los derechos de tanteo y retracto y, en general, por la ejecución del planeamiento urbanístico o de los instrumentos de ordenación del territorio.

3.º Las viviendas de propiedad pública.

4.º Las dotaciones urbanísticas públicas asentadas sobre suelos públicos.

c) Los derechos de crédito e ingresos que a continuación se relacionan:

1.º Los créditos que tengan como garantía hipotecaria los bienes incluidos en el mismo patrimonio.

2.º Los intereses, beneficios y plusvalías por enajenación de activos, obtenidos por entidades o sociedades en las que se aporten como capital público bienes del Patrimonio Público del Suelo.

3.º Las transferencias y consignaciones presupuestarias cuya finalidad sea la conservación, ampliación o gestión del Patrimonio Público del Suelo.

4.º Los ingresos obtenidos mediante la gestión y enajenación de otros bienes del Patrimonio Público del Suelo mediante cualquier título, incluida la sustitución por su equivalente en efectivo de cualquier cesión de terrenos o derechos de aprovechamiento que corresponda a la Administración titular del patrimonio, la constitución onerosa de derechos de superficie y la percepción de cantidades alzadas o cánones periódicos por el mismo concepto.



d) También pueden vincularse al Patrimonio Público de Suelo las obligaciones de compensación de aprovechamiento a los propietarios de terrenos objeto de ocupación directa o a los propietarios a los que corresponda un aprovechamiento superior que en el planeamiento se les permita un aprovechamiento inferior al que les corresponda.

2.- Entre los bienes citados en el apartado anterior se incluyen los terrenos y en su caso las construcciones existentes sobre ellos, así como cualquier derecho de aprovechamiento del que sea titular la Administración antes de su materialización en terrenos.

3.- La materialización en terrenos concretos de los derechos de aprovechamiento citados en el apartado anterior debe efectuarse sobre parcelas resultantes de la actuación urbanística que los haya generado, salvo cuando su calificación urbanística resulte incompatible con los fines de los patrimonios públicos de suelo señalados en la Ley.

**Artículo 588.** *El destino de los ingresos dinerarios (en referencia al artículo 259 de la Ley Urbanística Valenciana y al artículo 86 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)*

1.- Los ingresos dinerarios obtenidos por la enajenación, o la cesión de terrenos y la sustitución del aprovechamiento correspondiente, deben destinarse a alguno de los siguientes fines de interés social, siempre que estén previstos en alguno de los instrumentos de ordenación del territorio o de planeamiento urbanístico vigentes, o que estén vinculados a su ejecución.

2.- Preferentemente, el destino será:

a) Construcción de viviendas con protección pública.

b) Financiación de Programas de Actuación respecto a inmuebles inscritos en la Sección de Solares y Edificios a Rehabilitar del Registro Municipal de Urbanismo. A ese objetivo se destinará un mínimo del 15 por ciento de los ingresos dinerarios generados en el ejercicio presupuestario anterior. Ese porcentaje sólo podrá reducirse justificada y proporcionadamente en atención a la existencia de más ingresos por este concepto que inmuebles inscritos en la referida Sección del Registro Municipal de Urbanismo. Podrá suprimirse esta partida cuando en esa Sección registral no exista ningún inmueble.

c) La conservación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico, destinando un mínimo del 15 por ciento de los ingresos anuales a otorgar ayudas al amparo de lo previsto en el artículo 209 de la Ley Urbanística Valenciana. A tal efecto, los Ayuntamientos aprobarán una Ordenanza reguladora de Régimen de ayudas, ponderando la situación económica del destinatario de la ayuda o subvención. Ese porcentaje sólo podrá reducirse justificada y proporcionadamente en atención a la existencia de más ingresos por este concepto que solicitudes de ayuda.

d) A la financiación de Programas y Proyectos para la sostenibilidad. En ese caso será de aplicación el régimen establecido en el presente Reglamento en lo relativo a las cuotas de sostenibilidad derivadas de la gestión urbanística.

3.- Subsidiariamente, y una vez atendidos los fines indicados en el apartado anterior, también podrán destinarse esos ingresos dinerarios del Patrimonio Público del Suelo a cumplir alguno de los siguientes objetivos:

a) Ejecución de actuaciones de mejora de entornos urbanos a los efectos de lo establecido en el artículo 5 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

b) Conservación, gestión y ampliación del propio Patrimonio Público del Suelo, entendiéndose incluidos los siguientes conceptos:

1.º- Los gastos necesarios para la conservación del Patrimonio Público del Suelo, tales como tributos, seguros y costes de mantenimiento, limpieza, seguridad y otros análogos.

2.º- Los gastos de urbanización necesarios para que los terrenos del Patrimonio alcancen la condición de solar.

3.º- Los gastos necesarios para la ampliación del Patrimonio mediante cesión, expropiación, compra, permuta o cualquier otro título.

4.º- Los intereses, gastos de tramitación y comisiones de los créditos cuyos fondos hayan sido adscritos al Patrimonio.

5.º- Los gastos necesarios para la implantación de los medios informáticos y la gestión de los Registros Municipales del Suelo.

c) Con carácter excepcional, otros fines de interés social que merezcan tal consideración conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial, y que estén previstos en los instrumentos de ordenación del territorio o de planeamiento urbanístico vigentes.

**Artículo 589.            *La documentación contable (en referencia al artículo 259 de la Ley Urbanística Valenciana)***

1.- Las Administraciones titulares de patrimonios públicos de suelo, así como las entidades que tuvieran encomendada su gestión, deben documentar contablemente de forma expresa y diferenciada los bienes integrantes del Patrimonio, así como su movimiento patrimonial, sus enajenaciones y su destino final, y asimismo el flujo y afectación de los fondos adscritos al Patrimonio, utilizando al efecto técnicas de contabilidad y presupuestación públicas.

2.- La gestión anual de los Patrimonios Públicos de Suelo debe acompañar a la liquidación de las cuentas correspondientes a la ejecución de los presupuestos de su Administración titular y debe ser objeto de control en los mismos términos que dicha liquidación.

**Artículo 590.            *La enajenación mediante concurso de bienes de los Patrimonios Públicos del Suelo (en referencia al artículo 264 de la Ley Urbanística Valenciana)***

1.- La enajenación de los bienes de los Patrimonios Públicos de Suelo debe realizarse, por precio igual o superior al valor de su aprovechamiento, previo concurso público o subasta, en los términos previstos en el artículo 264 de la Ley Urbanística Valenciana.

- 2.- El pliego de condiciones del concurso o subasta debe señalar, según los casos:
- a) Precio mínimo de enajenación, nunca inferior al valor de su aprovechamiento.
  - b) Precios máximos de venta o arrendamiento de los inmuebles que se edifiquen.
  - c) Plazos de urbanización y edificación.

d) Criterios de adjudicación del concurso, ponderando las condiciones anteriores de forma que tengan un peso predominante respecto a otras, y equilibrado entre sí. Con carácter general se dará preferencia a las ofertas destinadas a la construcción de viviendas de protección pública. Motivadamente, en atención a las particulares circunstancias de hecho concurrentes en cada caso concreto y de acuerdo con el planeamiento urbanístico el pliego podrá dar preferencia a las ofertas destinadas a la realización de actuaciones de mejora de entornos urbanos, u otros usos de interés social debidamente identificados en el pliego.

- e) Otras condiciones que procedan.

3.- En relación a lo previsto en el artículo 264.1.c) de la Ley Urbanística Valenciana, únicamente tendrán consideración de promotores públicos las Administraciones Públicas de carácter territorial, los Organismos Autónomos, así como las Entidades públicas y las sociedades mercantiles de titularidad exclusivamente pública. A esos efectos, no tendrán la consideración de promotores públicos las empresas mixtas.

4.- Si el concurso quedara desierto, durante un plazo de un año a contar desde la resolución, los bienes de que se trate pueden enajenarse de forma directa conforme al mismo pliego.

**Artículo 591.** *La enajenación de bienes de los Patrimonios Públicos del Suelo mediante permuta (en referencia al artículo 264 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Los bienes de los Patrimonios Públicos de Suelo pueden ser enajenados mediante permuta por otros bienes, que en tal caso pasan a integrarse en el mismo patrimonio público de suelo, previo expediente en el que se acredite:

a) La mayor conveniencia de la permuta frente a otras formas de enajenación posibles.

b) La vinculación del destino de los bienes objeto de permuta a alguno de los fines previstos en el artículo 259 de la Ley Urbanística Valenciana.

c) La valoración de los bienes objeto de permuta.

d) En su caso, la forma y condiciones de pago de la diferencia entre las valoraciones de los bienes objeto de permuta.

2.- Como regla general, la enajenación mediante permuta de los bienes de los Patrimonios Públicos de Suelo debe realizarse por el sistema de concurso público, por precio igual o superior al valor de su aprovechamiento. No obstante, en los casos previstos en la Ley, la enajenación mediante permuta puede realizarse en virtud de adjudicación directa.

**Artículo 592.** *La delimitación de áreas de reserva (en referencia al artículo 261 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- A efecto del ejercicio de la potestad de expropiación forzosa o de los derechos de tanteo y retracto, la delimitación de las áreas de reserva debe efectuarse en el Plan General de Ordenación Urbana o en sus revisiones o modificaciones, o en un Plan Especial.

2.- No obstante lo establecido en el artículo 76 de la Ley Urbanística Valenciana, puede bastar con que el Plan Especial contenga una Memoria justificativa de las causas de utilidad pública o interés social que legitiman la reserva, un estudio económico-financiero, planos de información y un plano de ordenación.

**Artículo 593.** *La duración máxima de las reservas de terrenos (en referencia al artículo 261 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- La aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento implica la declaración de utilidad pública y de la necesidad de ocupación de los terrenos incluidos en la reserva, a efectos expropiatorios, por un plazo máximo y no prorrogable de seis años, así como la sujeción de todas las transmisiones que se efectúen sobre dichos terrenos a los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración pública titular del Patrimonio Público.

2.- Transcurrido el plazo de seis años señalado en el apartado anterior sin que se haya iniciado el procedimiento expropiatorio, o ejercidos los derechos de tanteo o retracto, la delimitación de la reserva quedará sin efecto, y no podrá promoverse la reserva de los mismos terrenos hasta que transcurran otros seis años de carencia sin reserva o vinculación.

## **TÍTULO IX**

### **LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y LA PARTICIPACIÓN SOCIAL**

#### **Capítulo I**

#### **Los derechos de los ciudadanos y los deberes de las autoridades y servidores públicos**

**Artículo 594.** *Los derechos de los ciudadanos en la actividad urbanística (en referencia al artículo 6 de la Ley Urbanística Valenciana).*

A los efectos de este Reglamento, todos los ciudadanos tienen los siguientes derechos:

a) A la participación efectiva en los procedimientos de aprobación de cualesquiera instrumentos de planeamiento espacial, o de planeamiento de carácter temporal, económico y de gestión, así como a la presentación de alegaciones, observaciones, propuestas, reclamaciones y quejas.

b) A acceder a la información sobre los Instrumentos y Convenios urbanísticos, en los términos establecidos en este Reglamento.

c) A ser informados por escrito y en un plazo razonable, por la Administración competente, del régimen y condiciones urbanísticas aplicables a una finca determinada sobre la que sean titulares de un interés legítimo.

d) Al ejercicio de la acción pública conforme a lo establecido en la legislación aplicable.

**Artículo 595.** *La responsabilidad derivada del ejercicio de la función pública urbanística (en referencia a los artículos 3 y 6 de la Ley Urbanística Valenciana).*

El carácter democrático de la función pública urbanística implica no sólo la directa participación ciudadana, sino también la responsabilidad personal de las autoridades y del personal al servicio de las Administraciones Públicas por los efectos antijurídicos de sus actos y actuaciones ilegales, o derivadas de la inactividad de la Administración Pública. Esa responsabilidad procederá en los supuestos previstos en el artículo 585.6 y 7 de este Reglamento, y demás disposiciones concordantes.

## **Capítulo II**

### **La participación ciudadana en la función pública urbanística**

#### **Sección 1ª**

##### **Los cauces de participación ciudadana**

**Artículo 596.** *La participación directa e indirecta (en referencia al artículo 6 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- En el ejercicio de la función pública urbanística los ciudadanos podrán participar directamente o a través de asociaciones vecinales u otras formas de organización representativa.

2.- En los Ayuntamientos sujetos al régimen de municipios de gran población, los vecinos también podrán participar a través del Consejo Social de la Ciudad.

#### **Sección 2ª**

##### **La participación ciudadana en el inicio de los procedimientos administrativos**

**Artículo 597.** *Las denuncias y la acción pública urbanística (en referencia al artículo 7 de la Ley Urbanística Valenciana).*

En ejercicio de la acción pública urbanística cualquier ciudadano puede presentar denuncias, y en ese caso tendrá los derechos que la legislación de procedimiento administrativo atribuye a quienes tienen la consideración de interesado.

#### **Sección 3ª**

##### **La participación ciudadana en el desarrollo de los procedimientos administrativos**

**Artículo 598.** *La participación ciudadana en la información pública de procedimientos urbanísticos (en referencia al artículo 6 de la Ley Urbanística Valenciana).*

Además de lo dispuesto específicamente en este Reglamento, en todos los trámites de información pública deben aplicarse las siguientes reglas:

1.- Los anuncios de información pública deben indicar con claridad:

a) El instrumento o expediente sometido a información pública, así como su ámbito de aplicación cuando el mismo no se deduzca claramente de la denominación.

b) Cuando se trate de instrumentos elaborados o expedientes promovidos por particulares o por otras Administraciones públicas, la identidad del promotor.

c) La duración del período de información pública, y el momento a partir del cual deba considerarse iniciado.

d) El lugar y horarios dispuestos para la consulta del instrumento o expediente, así como para la presentación de alegaciones, sugerencias y cualesquiera otros documentos.

e) La página web donde pueda consultarse el instrumento de planeamiento o la documentación de un procedimiento ya terminado.

f) Cuando se trate de instrumentos de planeamiento o actos procedimentales que deban ser sometidos a trámites o autorizaciones exigidos por la legislación sectorial, los datos exigidos por la misma.

2.- Durante el período de información pública todas las personas, físicas y jurídicas, aunque no tengan la condición de interesadas, pueden:

a) Consultar toda la documentación escrita, gráfica y cartográfica que integre el instrumento o expediente, debiendo el Ayuntamiento disponer a tal efecto un ejemplar completo y diligenciado.

b) Presentar tanto sus alegaciones como cuantas sugerencias, informes y cualesquiera otros documentos estimen oportuno aportar en relación con el instrumento o expediente sometido a información pública.

#### **Sección 4ª**

#### **La participación ciudadana en la terminación de procedimientos administrativos**

**Artículo 599.** *El procedimiento de celebración de Convenios urbanísticos (en referencia a la disposición adicional cuarta de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- La negociación, aprobación, formalización y ejecución de los Convenios urbanísticos debe desarrollarse de acuerdo a lo establecido en la normativa reguladora de las Administraciones públicas que los suscriban.

2.- Una vez aprobados los Convenios por las Administraciones que los suscriban, deben ser formalizados en documento administrativo dentro de los tres meses siguientes a la notificación a los interesados de su aprobación. Transcurrido ese plazo sin haberse suscrito el Convenio, queda sin efecto el acuerdo de voluntades.

**Artículo 600.** *La eficacia y publicidad de los Convenios urbanísticos (en referencia a la disposición adicional cuarta de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- Los Convenios urbanísticos se perfeccionan y obligan desde su formalización en documento administrativo, sin perjuicio del derecho de cualquiera de las partes a solicitar su elevación a escritura pública.

2.- El contenido de los Convenios urbanísticos tiene acceso al Registro de la Propiedad conforme a lo previsto en su normativa específica. En particular, los compromisos adquiridos en convenios urbanísticos por los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles vinculan a los terceros adquirentes de dichos bienes, cuando tales compromisos hayan sido inscritos en el Registro de la Propiedad, conforme a lo previsto en su normativa específica.

3.- Además serán inscritos en los Registros Urbanísticos regulados en este Reglamento.

4.- A efectos de la publicidad de los Convenios urbanísticos, las Administraciones públicas que los suscriban deben publicarlos en el «Boletín Oficial de la Provincia» dentro del mes siguiente a su firma y remitir un ejemplar de los mismos al Registro de Urbanismo de la Comunidad Valenciana.

**Artículo 601.** *Los otros Convenios (en referencia a la disposición adicional cuarta.4) de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- Se entenderá que no tienen la consideración de Convenios de planeamiento los de colaboración interadministrativa que se celebren en relación a actuaciones que afecten a más de un término municipal, y se refieran a la preparación o a la determinación de las condiciones de la gestión y ejecución del planeamiento.

2.- Tampoco tendrán esa consideración de Convenios de planeamiento los celebrados para sustituir el pago en dinero del justiprecio expropiatorio por la atribución de derechos de aprovechamiento urbanístico, o cualquier otra compensación en especie admitida en Derecho.

3.- Los pactos, acuerdos y convenios que celebre el Agente Urbanizador con los propietarios o con el Empresario Constructor tendrán carácter privado y no se considerarán Convenios urbanísticos.

### **Capítulo III** **Información urbanística**

#### **Sección 1ª** **Disposiciones generales**

**Artículo 602.** *El concepto de información urbanística (en referencia al artículo 6 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- La información urbanística será transparente y los ciudadanos tendrán derecho a acceder a ella en los términos dispuestos en este Reglamento y demás normas aplicables.

2.- A los efectos de la normativa urbanística, se entiende por información urbanística toda la información de la que dispongan las Administraciones Públicas, en todo tipo de soporte material en que figuren, referida a las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento y gestión urbanística vigentes, y en general al régimen del suelo y demás características de naturaleza urbanística de los terrenos, así como a las actividades, medidas y limitaciones que puedan afectarles.

**Artículo 603.** *El derecho a la información urbanística (en referencia al artículo 6 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- Dentro de sus respectivas competencias, la Administración de la Comunidad Autónoma y los Municipios, así como las mancomunidades, consorcios y gerencias de urbanismo, deben adoptar las medidas necesarias para:

a) Garantizar el mayor acceso a la información urbanística a todas las personas, físicas y jurídicas, sin necesidad de que acrediten un interés determinado y con garantía de confidencialidad sobre la identidad de quien solicita la información.

b) Reconocer especial prioridad en el acceso a la información urbanística a los propietarios de suelo y demás bienes inmuebles y en general a los afectados por las actuaciones urbanísticas, incluidas las entidades representativas de sus intereses.

2.- A tal efecto, las Administraciones Públicas citadas en el apartado anterior, además de cumplir sus obligaciones que en materia de Registro Urbanístico o de Informe urbanístico anual impone este Reglamento, deben procurar establecer las formas de colaboración más adecuadas con el Centro de Gestión Catastral, las Confederaciones Hidrográficas y las demás entidades dependientes de la Administración del Estado, así como con los Registros de la Propiedad, con la finalidad de mejorar la accesibilidad de la información urbanística de la que disponen.

3.- Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, las Administraciones Públicas pueden denegar el acceso a la información urbanística a quienes no tengan la consideración legal de interesado, en los siguientes casos:

a) Cuando la información urbanística solicitada afecte a:

1.º Cualquier procedimiento administrativo sancionador.

2.º Datos de carácter personal.

3.º Documentos internos de las Administraciones públicas, o relativos a procedimientos que todavía no estén terminados en la fecha en que se presenta la solicitud. Cuando se trate de procedimientos bifásicos o que se pueden dividir en varias fases, aunque tengan carácter provisional los actos de terminación de cada fase se entenderá terminado el procedimiento a efecto del ejercicio del derecho a la información urbanística.

b) Cuando la solicitud de información urbanística sea manifiestamente genérica o abusiva, o el solicitante no identifique individualizadamente los documentos que pide y no sea posible determinar con precisión suficiente el objeto de la información requerida.



**Artículo 604.** *El acceso a la información por medio de internet (en referencia a los artículos 6, 132.1.a) y la disposición adicional séptima de la Ley Urbanística Valenciana).*

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, en los términos establecidos en la disposición transitoria cuarta del Decreto aprobatorio de este Reglamento, todos los Ayuntamientos están obligados a poner en funcionamiento y gestionar con la debida diligencia una página web en la que los ciudadanos puedan tener acceso a toda la información que debe figurar en el Registro Municipal de Urbanismo.

**Artículo 605.** *El derecho a formular consultas urbanísticas (en relación a los artículos 6.4, 112 y 129 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- El Ayuntamiento debe disponer que sus servicios técnicos atiendan las consultas verbales de los particulares sobre las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigentes al menos una vez por semana, durante su horario de oficina, debiendo fijarse en el tablón de anuncios y en la página web el horario de atención al público para facilitar información urbanística.

2.- Toda persona, sea o no interesada a efectos legales, tiene derecho a que el Ayuntamiento correspondiente le informe por escrito de la clasificación, calificación y demás características del régimen urbanístico aplicable a un terreno concreto, o bien al sector, Unidad de Ejecución, ámbito de planeamiento o ámbito de gestión en que se encuentre incluido, en su caso.

3.- La solicitud de informe escrito debe contener los datos identificativos de la persona que formula la consulta, y debe precisar de forma detallada la información que se solicita, y el objeto de la consulta, que deberá sintetizarse en preguntas concretas y específicas. No se admitirán las consultas genéricas y abstractas en las que el solicitante no colabore diligentemente y de buena fe con la Administración Pública.

4.- Esta información debe remitirse por el Ayuntamiento a quien la solicite, en el plazo máximo de un mes desde que se presente por escrito en el registro municipal una solicitud debidamente formulada. A tal efecto el Secretario del Ayuntamiento expedirá certificación, con el visto bueno del Alcalde.

5.- Cuando el Ayuntamiento carezca de los medios necesarios para prestar el servicio de consulta urbanística, la Diputación Provincial debe proporcionarle la asistencia precisa y adecuada.

**Artículo 606.** *La información pública del planeamiento (en referencia al artículo 10.1 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, y al artículo 6 de la Ley Urbanística Valenciana)*

La Administración Pública o el particular que tramite el plan que haya de ser objeto de información pública indicará expresamente y con claridad en el anuncio o anuncios correspondientes:

- a) El título del plan, programa o proyecto que se somete a dicho trámite.
- b) El contenido del plan, programa o proyecto especificando los documentos que forman parte del plan, programa o proyecto.
- c) El lugar en el que podrán realizar la consulta del plan, programa o proyecto.

d) El horario en el que podrá realizarse la consulta; asimismo, deberá especificarse el horario en que podrá realizarse la consulta a un técnico de la Administración, o del equipo redactor en caso de tramitación por iniciativa particular para aclaración de dudas, conceptos u otras cuestiones relativas al plan proyecto o programa.

e) El plazo para formular alegaciones y el órgano administrativo ante quien hayan de presentarlas.

f) El plazo para la aprobación definitiva del documento objeto del trámite de información pública y los efectos del silencio administrativo en caso de ausencia de resolución expresa.

**Artículo 607.** *La audiencia a los municipios colindantes (en referencia al artículo 10.2 de la Ley de Ordenación del Territorio y del Paisaje)*

1.- Cuando un municipio considere que la tramitación de un plan urbanístico puede tener efectos significativos en el territorio de otro término municipal, aquel remitirá a este una copia del documento de planeamiento simultáneamente al trámite de información pública.

2.- En la comunicación que se curse el Ayuntamiento remitente deberá especificar de forma sucinta los motivos de la remisión, las previsiones de planeamiento que dan lugar a la remisión y los efectos que se han previsto que dichas previsiones puedan ocasionar en el municipio del Ayuntamiento receptor. Asimismo se hará constar el plazo para la formulación de alegaciones y los efectos de la no comunicación de las mismas dentro de plazo.

**Artículo 608.** *El trámite de audiencia adicional (en referencia al artículo 10.3 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)*

1.- Cuando la importancia del proyecto, programa o plan, o la repercusión del mismo trascienda del ámbito meramente administrativo, la Administración responsable de la tramitación, desde el inicio de la elaboración del documento, arbitrará canales de participación tales como talleres, mesas, jornadas, encuentros, u otros análogos que permitan la exposición de la administración y de los particulares promotores del proyecto y la formulación por los ciudadanos de sus consideraciones al proyecto. Estos canales de participación deberán convocarse, al menos una vez, cuando la administración o particular promotor haya definido las determinaciones estructurales del mismo.

2.- El contenido y las conclusiones de la participación expresada en el apartado anterior serán plasmados por funcionario con fe pública e incorporado al expediente que se tramite.

3.- La organización de los canales de participación previstos en el presente apartado se realizará a costa de la administración actuante, debiendo darse a conocer su realización a los ciudadanos en los mismos términos que los previstos en el presente reglamento para la información pública de los instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial. Debiendo convocarse individualmente a los representantes de

los colectivos de la población residente en el ámbito territorial del correspondiente documento.

**Artículo 609.**            *La producción de información urbanística.*

Corresponde a la Dirección General de Planificación y Ordenación Territorial, de la *Conselleria* de Territorio y Vivienda, o a la que en su día ostente competencias sobre la materia:

a) Producir, recopilar, coordinar, normalizar, actualizar y divulgar la información urbanística y en general la documentación escrita, cartográfica, fotográfica e informática sobre el territorio de la Comunidad Autónoma.

b) Elaborar estudios y análisis que faciliten y orienten la elaboración de los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento urbanístico y gestión urbanística, tales como:

1.º Censo del suelo que deba ser preservado de su urbanización.

2.º Censo del suelo urbanizable y urbanizado de la Comunidad Valenciana, que permita conocer y estudiar su disponibilidad espacial y temporal.

3.º Estudio del mercado inmobiliario de la Comunidad Valenciana, incluyendo la gestión urbanística, el plazo medio y grado de cumplimiento de la obligación de edificar los solares, y las características de la oferta y demanda de los productos inmobiliarios.

## **Sección 2ª**

### **El Registro Municipal de Urbanismo**

**Artículo 610.**            *El Registro Municipal de Urbanismo (en referencia al artículo 216 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Todos los Ayuntamientos deben crear y gestionar un Registro Municipal de Urbanismo.

2.- El Registro es público, y cualquier persona puede consultar los documentos contenidos en el mismo y solicitar la obtención de copias, sin perjuicio de que pueda exigirse el abono de las tasas correspondientes.

**Artículo 611.**            *La estructura del Registro Municipal de Urbanismo (en referencia al artículo 216 de la Ley Urbanística Valenciana)*

Cada Registro Municipal de Urbanismo constará de nueve secciones:

a) La Sección 1ª, de Planes Urbanísticos y Programas de Actuación.

b) La Sección 2ª, de Convenios Urbanísticos en los que el Ayuntamiento sea parte.

c) La Sección 3ª, de Cédulas de Garantía Urbanística.

d) La Sección 4ª, de los bienes inmuebles del Patrimonio Municipal del Suelo que deban destinarse a la promoción y edificación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

e) La Sección 5ª, de los bienes inmuebles del Patrimonio Municipal del Suelo que deban destinarse a la intervención en los centros históricos, monumentos o inmuebles de interés patrimonial.

f) La Sección 6ª, de las licencias de urbanización, edificación, ocupación y demolición.

g) La Sección 7ª, de Solares y Edificios a Rehabilitar.

h) La Sección 8ª, de los Estatutos de los consorcios, sociedades urbanísticas y entidades urbanísticas colaboradoras.

**Artículo 612.** *El encargado del Registro Municipal de Urbanismo (en referencia al artículo 216 de la Ley Urbanística Valenciana)*

El Registro Municipal de Urbanismo depende de la Secretaría General del Ayuntamiento, a quien corresponde su dirección, gestión y coordinación.

### **Sección 3ª**

#### **El Informe municipal anual**

**Artículo 613.** *La elaboración y el contenido del Informe urbanístico municipal de carácter anual (en referencia a la disposición adicional tercera.5) de la Ley Urbanística Valenciana.*

1.- Durante el primer trimestre de cada año, los Ayuntamientos que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana deben elaborar y presentar públicamente un informe descriptivo de su actividad urbanística durante el año anterior, con el siguiente contenido mínimo:

a) Relación de los instrumentos de planeamiento urbanístico espacial aprobados, indicando la superficie afectada, la edificabilidad prevista y los plazos para su ejecución. Se incluirá la información relativa a los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos. También se hará una descripción del grado de cumplimiento de las Directrices de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

b) Relación de los instrumentos de planeamiento de carácter temporal, económico y de gestión que hayan sido aprobados, indicando los datos económicos y el Urbanizador elegidos, así como el grado de ejecución de los Programas aprobados en anualidades anteriores.

c) Relación y descripción de las actuaciones de inspección en las que se hubiere comprobado el incumplimiento de deberes urbanísticos y actuaciones realizadas, en cada caso.

d) Relación de las licencias de urbanización, edificación, ocupación y demolición.

e) Relación de las órdenes de ejecución y declaraciones de ruina.

f) Relación de solares incluidos en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

g) Descripción de la gestión del Patrimonio Municipal de Suelo.

h) Los Estatutos de los consorcios, sociedades urbanísticas y entidades urbanísticas colaboradoras.

2.- El borrador inicial de Informe será elaborado por el Técnico de Urbanismo, quien lo elevará al Secretario del Ayuntamiento.

3.- El Secretario podrá realizar las enmiendas de adición, supresión o modificación que resulten indicadas para redactar el borrador provisional que será sometido a consideración del Pleno.

4.- Una vez el Pleno del Ayuntamiento apruebe el informe definitivo, se procederá a su remisión.

**Artículo 614.** *La remisión del Informe urbanístico municipal de carácter anual (en referencia a la disposición adicional tercera.5) de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Los Ayuntamientos remitirán a los servicios territoriales de Planificación y Ordenación Territorial de las Direcciones Territoriales de la *Conselleria* de Territorio y Vivienda de cada provincia, copia certificada por el Secretario General de la Corporación Local del Informe urbanístico municipal de carácter anual. El Secretario General del Ayuntamiento deberá remitir la copia certificada en el primer trimestre de cada año.

2.- Los servicios territoriales de Planificación y Ordenación Territorial de las Direcciones Territoriales de la *Conselleria* de Territorio y Vivienda, recibida la notificación, verificarán si la información es completa y correcta y, en su caso, requerirán al Ayuntamiento interesado para que el plazo de quince días subsane la información omitida.

#### **Sección 4ª**

### **El Registro de Urbanismo de la Comunidad Valenciana**

**Artículo 615.** *La estructura del Registro de Urbanismo de la Comunidad Valenciana (en referencia a los artículos 77.5, 145 y 266 de la Ley Urbanística Valenciana)*

El Registro de Urbanismo de la Comunidad Valenciana constará de nueve Secciones:

- a) La Sección 1ª, de los Informes urbanísticos municipales de carácter anual.
- b) La Sección 2ª, de Planes remitidos a *Consellería* antes de su publicación, en los términos previstos en el artículo 106 de la Ley Urbanística Valenciana.
- c) La Sección 3ª, de Programas para el desarrollo de Actuaciones Aisladas e integradas, a efecto de lo previsto en el artículo 145 de la Ley Urbanística Valenciana.
- d) La Sección 4ª, de Agrupaciones de Interés Urbanístico, a efecto de lo previsto en el artículo 145 de la Ley Urbanística Valenciana.
- e) La Sección 5ª, de Convenios Urbanísticos en los que sea parte la Administración de *La Generalitat*.
- f) La Sección 6ª, Cédulas Territoriales de Urbanización.
- g) La Sección 7ª, de los bienes inmuebles del Patrimonio Público del Suelo de titularidad autonómica.

h) La Sección 8ª, de los Estatutos de los consorcios, sociedades urbanísticas, incluidas las de carácter mixto, y demás entidades urbanísticas colaboradoras en las que participe *La Generalitat*.

i) La Sección 9ª, de los Agentes Urbanizadores y empresarios constructores que tuvieren una prohibición legal de contratar por haber dado lugar a la resolución de un contrato por incumplimiento, y de quienes hubieran incumplido las órdenes de restauración de la legalidad urbanística, en los términos previstos en este Reglamento.

**Artículo 616.** *El encargado del Registro de Urbanismo de la Comunidad Valenciana (en referencia a los artículos 77.5, 145 y 266 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- El Registro depende de la Dirección General de Planificación y Ordenación Territorial, de la *Conselleria* de Territorio y Vivienda, o a la que en su día ostente competencias sobre la materia, a quien corresponde su dirección y coordinación.

2.- Es competencia de las Direcciones Territoriales de la *Conselleria* de Territorio y Vivienda la recopilación, depósito y tratamiento de los documentos originales.

**Artículo 617.** *La organización del Registro de Urbanismo de la Comunidad Valenciana (en referencia a los artículos 77.5, 145 y 266 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- El Registro de Urbanismo de la Comunidad Valenciana es único y constará de tres unidades territoriales correspondiéndose con los ámbitos de las Provincias de Alicante, Valencia y Castellón, integradas en cada uno de los servicios territoriales de Planificación y Ordenación Territorial de las Direcciones Territoriales de la *Conselleria* de Territorio y Vivienda.

2.- La gestión del Registro y su mantenimiento, la custodia y archivo de la documentación original y justificativa, la coordinación de su funcionamiento y el seguimiento de su evolución, así como la práctica de las inscripciones, anotaciones registrales y su certificación se efectuará por las Jefaturas de los servicios territoriales de Planificación y Ordenación Territorial de las Direcciones Territoriales de la *Conselleria* de Territorio y Vivienda, bajo la supervisión de la Dirección General de Planificación y Ordenación Territorial, en el ejercicio de sus funciones.

## **Sección 5ª**

### **El régimen general de los Registros Urbanísticos**

**Artículo 618.** *La naturaleza y función de los Registros Urbanísticos (en referencia a los artículos 77.5, 145, 216 y 266 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Los Registros Urbanísticos tienen por objeto garantizar la transparencia en el ejercicio de la función pública urbanística. Sirven además para garantizar el cumplimiento efectivo del destino al que está afecto el Patrimonio Público del Suelo.

2.- Los Registros son públicos, y aunque no tenga la condición legal de interesada cualquier persona puede consultar la información y los documentos que contienen, y solicitar la obtención certificaciones, sin perjuicio de que pueda exigirse el abono de las tasas por su expedición.

3.- La Administración titular de cada Registro Urbanístico garantizará el derecho de acceso a los documentos, o copias autenticadas de éstos, procurando favorecer su consulta y utilización. A estos efectos, las instalaciones que se habiliten deberán favorecer la consulta material de los documentos en soporte papel que obren en el Registro, y en su caso, disponer de medios informáticos que permitan su consulta.

4.- De acuerdo con lo establecido en la legislación general de régimen jurídico de las Administraciones Públicas, todo ciudadano tendrá derecho a obtener copia expedida por el propio Registro de todo o parte de la documentación accesible, y a obtener una certificación acreditativa del contenido del Registro.

5.- A los efectos de dar validez a los documentos que se emitan por medios electrónicos o informáticos, en cumplimiento de la normativa sectorial aplicable, las Administraciones Públicas titulares de los Registros de carácter telemático habrán de establecer los medios que garanticen su autenticidad, integridad, conservación y fidelidad con el documento original.

**Artículo 619.** *La gestión de los Registros urbanísticos (en referencia a los artículos 77.5, 145, 216 y 266 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Corresponden al encargado del Registro las tareas administrativas relacionadas con la práctica de inscripciones y asientos complementarios, la expedición de certificaciones y documentos acreditativos, así como la vigilancia y buen funcionamiento del Registro.

2.- En particular, será responsable de adoptar las medidas técnicas y organizativas que sean necesarias para asegurar la confidencialidad, seguridad e integridad de los datos incluidos en el Registro, así como las conducentes a hacer efectivas las garantías, obligaciones y derechos reconocidos en la legislación de protección de datos de carácter personal.

3.- También será responsable de la actualización periódica de todos los asientos, y por lo menos cada mes de junio, de la información relativa a los Patrimonios Públicos del Suelo. En relación a lo establecido en el artículo 106 de la Ley Urbanística Valenciana, el incumplimiento de esta obligación impedirá la publicación de los Planes y Programas en el Diario Oficial de la Generalitat o en el Boletín Oficial de la Provincia.

4.- Sin perjuicio de conservar los asientos que se hubieran practicado en el Registro, una vez transcurridos 15 años desde la revisión o modificación de un instrumento de planeamiento territorial, toda la documentación del originario instrumento de planeamiento que conste en el archivo del Registro Urbanístico podrá ser remitida al Sistema Archivístico de la Comunidad Valenciana, que asumirá la competencia de conservar y clasificar esa documentación en los términos establecidos en la legislación sectorial aplicable.

5.- Sin perjuicio de conservar los asientos que se hubieran practicado en el Registro, una vez transcurridos 15 años desde la conformidad en la recepción de las obras de urbanización la documentación relativa a un instrumento de planeamiento de carácter temporal, económico y de gestión que conste en el archivo del Registro Urbanístico podrá ser remitida al Sistema Archivístico de la Comunidad Valenciana, que asumirá la competencia de conservar y clasificar esa documentación en los términos establecidos en la legislación sectorial aplicable.

6.- Sin perjuicio de conservar los asientos que se hubieran practicado en el Registro, el resto de la documentación que figure en el archivo los Registros Urbanísticos podrá ser remitida al Sistema Archivístico de la Comunidad una vez transcurran 10 años desde su inscripción.

**Artículo 620.** *Las tasas por la prestación de servicios por los Registros Urbanísticos (en referencia a los artículos 77.5, 145, 216 y 266 de la Ley Urbanística Valenciana).*

Por la expedición de certificados, la compulsa de documentos, o la expedición de copias de documentos mecanografiados y planos, se podrá exigir el pago de las tasas que correspondan, en los términos previstos en norma con rango de Ley.

**Artículo 621.** *El contenido de las Secciones de los Registros (en referencia a los artículos 77.5, 145, 216 y 266 de la Ley Urbanística Valenciana)*

En cada Sección de los Registros Urbanísticos se distinguirá:

a) Un Libro de Registro, dividido en tomos, que recogerá la información materializada en una ficha de inscripción, con su correspondiente número registral diferenciado, en el que se distinguirá la identificación de la Sección a la que pertenece.

Los tomos estarán compuestos por hojas móviles, numeradas correlativamente en el ángulo superior derecho, consignándose en cada una de ellas el tomo y el folio al que pertenecen. En las fichas de inscripción se utilizarán, en su caso, sistemas de información y registro de ficheros informatizados.

b) En su caso y cuando proceda, existirá un Archivo de documentación, que contendrá los documentos técnicos de los instrumentos y actos urbanísticos sujetos a inscripción registral.

**Artículo 622.** *Los tipos de asientos (en referencia a los artículos 77.5, 145, 216 y 266 de la Ley Urbanística Valenciana)*

En el Libro de Registro de cada Sección se practicarán los siguientes asientos:

- a) Inscripción.
- b) Anotación complementaria.
- c) Cancelaciones.
- d) Anotación de rectificación.
- e) Notas marginales.



**Artículo 623.** *La inscripción en el Registro Urbanístico (en referencia a los artículos 77.5, 145, 216 y 266 de la Ley Urbanística Valenciana)*

Son objeto de inscripción en las Secciones correspondientes:

- a) Los acuerdos de aprobación provisional y definitiva de los instrumentos de Planeamiento y Programación, así como de las Bases Generales y particulares.
- b) Los Convenios urbanísticos.
- c) Los contratos suscritos entre el Ayuntamiento y el Agente Urbanizador, y entre el Agente Urbanizador y el Empresario Constructor.
- d) Los actos relativos a los Bienes Catalogados y los Espacios Protegidos.
- e) Los solares y edificios a rehabilitar.

**Artículo 624.** *El contenido de los asientos de inscripción (en referencia a los artículos 77.5, 145, 216 y 266 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Para cada instrumento de planeamiento o Programa que sea objeto de inscripción se elaborará, e incorporará como información complementaria, una Ficha-Resumen de sus contenidos de acuerdo con el modelo establecido en el Anexo XXX de este Reglamento. En cualquier caso, los asientos de inscripción de Planes y Programas tendrán que contener, al menos, los siguientes datos:

- a) **Ámbito de ordenación:** Provincia. Municipio.
- b) **Clase de planeamiento urbanístico, identificación de la figura de planeamiento y tipo de procedimiento:** Planeamiento general o de desarrollo. Identificación del instrumento de planeamiento urbanístico. Procedimiento: nueva elaboración, revisión, modificación o texto refundido.
- c) **Ámbito concreto u objeto de ordenación** cuando corresponda.
- d) **Promotor:** Administración, señalando la que corresponda. Particular, identificando su nombre o identificación.
- e) **Sobre la aprobación definitiva:** Órgano que haya adoptado el correspondiente acuerdo. Fecha de aprobación. Sentido del acuerdo.
- f) **Plazo de vigencia.**

2.- Los asientos de inscripción de los Convenios Urbanísticos tendrán que contener, al menos, los siguientes datos:

- a) **Ámbito:** Provincia. Municipio.
- b) **Tipo:** Planeamiento. Gestión.
- c) **Descripción del objeto del Convenio.**
- d) **Partes firmantes.**
- e) **Sobre la aprobación:** Órgano que haya adoptado el acuerdo y fecha de aprobación.

3.- Los asientos de inscripción de los contratos con el Agente Urbanizador y el Empresario Constructor tendrán que contener, al menos, los siguientes datos:

- a) **Descripción de las obras de urbanización** objeto del contrato.
- b) **Programa de Actuación Integrada** que autoriza la ejecución de las obras de urbanización objeto del contrato.
- c) **Procedimiento de adjudicación**, señalando si tuvo lugar mediante concurso o subasta.

- d) Identificación de las partes firmantes.
- e) Presupuesto de ejecución de las obras de urbanización objeto del contrato.
- f) Plazo de ejecución, e indicación en su caso de los plazos parciales de ejecución.

4.- Los asientos de inscripción de Bienes Catalogados y Espacios Protegidos tendrán que contener, al menos, los siguientes datos:

- a) Localización e identificación: Provincia. Municipio. Denominación del bien catalogado o del espacio protegido y su ubicación.
- b) Exposición suficientemente razonada del criterio de catalogación.
- c) Grado de protección.
- d) Relación del bien catalogado o espacio protegido con el planeamiento: Catálogo del que forma parte y, en su caso, instrumento de planeamiento al que complementa o del que sea remisión.

5.- Los asientos de inscripción de solares y edificios a rehabilitar tendrán que contener, al menos, los siguientes datos:

- a) Situación, extensión y linderos de la finca.
- b) Identidad y domicilio del propietario.
- c) Referencia catastral y datos de inscripción en el Registro de la Propiedad.
- d) Cargas, gravámenes y situaciones jurídicas inscritas en el Registro de la Propiedad, con identificación de sus titulares.
- e) Arrendatarios y ocupantes del inmueble.
- f) Causa de su inclusión en el Registro.
- g) Las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico aplicables.
- h) La valoración del inmueble.

**Artículo 625.** *La anotación complementaria (en referencia a los artículos 77.5, 145, 216 y 266 de la Ley Urbanística Valenciana)*

Se producirá la anotación accesorio en los siguientes casos:

a) Cuando la Administración competente reciba notificación de las Sentencias judiciales firmes, o resoluciones administrativas que hayan ganado firmeza en vía administrativa, recaídas sobre los Instrumentos y actos urbanísticos que formen parte de cada Sección, y que alteren su vigencia o ejecutividad.

b) Cuando la Administración competente reciba notificación de las medidas cautelares adoptadas por los Jueces o Tribunales o por la Administración competente, que producen la suspensión de la vigencia de los actos, instrumentos de planeamiento, así como de los Convenios y contratos que deben ser inscritos en el Registro Urbanístico.

c) Cualquier otra medida que afecte a los asientos de inscripción practicados en un Registro Urbanístico.

**Artículo 626.** *Las cancelaciones (en referencia a los artículos 77.5, 145, 216 y 266 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Se practicará el asiento de cancelación de la inscripción, cuando por cualquier circunstancia se produzca la total y definitiva pérdida de su vigencia de los actos, instrumentos de planeamiento y Programación, o de los Convenios y contratos inscritos en el Registro, o cuando decaiga el régimen de protección de los Bienes Catalogados o Espacios Protegidos.

2.- En todo caso, la práctica del asiento de cancelación no eximirá a la Administración del deber de conservar la inscripción y ulteriores asientos, y mantenerlos accesibles a su pública consulta.

**Artículo 627.** *La anotación de rectificación (en referencia a los artículos 77.5, 145, 216 y 266 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Los errores materiales, de hecho o aritméticos, que se detecten en el contenido de los asientos practicados, serán rectificadas, de oficio o a instancia de parte, por el propio encargado del Registro mediante la anotación de rectificación.

2.- Los errores que se deriven de los asientos del Registro deberán corregirse de conformidad con lo establecido en la legislación estatal del procedimiento administrativo común, y a continuación se practicará la anotación de rectificación.

**Artículo 628.** *Las notas marginales (en referencia a los artículos 77.5, 145, 216 y 266 de la Ley Urbanística Valenciana)*

Se harán constar mediante nota marginal:

a) La fecha de publicación en el Diario o Boletín Oficial correspondiente de los diferentes instrumentos de planeamiento y actos objeto de inscripción.

b) Las aprobaciones de Convenios Urbanísticos de planeamiento, respecto del instrumento de planeamiento al que afecte.

c) La formalización de los contratos con el Agente Urbanizador o el Empresario Constructor.

d) Cualquier otro acto o resolución que por su naturaleza deba hacerse constar en los registros.

**Artículo 629.** *La documentación a presentar para la práctica de asientos en los Registros Urbanísticos. (en referencia a los artículos 77.5, 145, 216 y 266 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Para proceder a la práctica de los asientos de inscripción en los Registros Urbanísticos, el órgano que haya aprobado el instrumento de planeamiento o el acto administrativo lo remitirá acompañándolo de la siguiente documentación:

a) En el caso de los instrumentos de planeamiento, se acompañará el certificado del acuerdo de aprobación definitiva, así como el documento técnico completo, aprobado definitivamente.

b) En el caso de los Convenios Urbanísticos, se acompañará el certificado del acuerdo de aprobación, así como el texto íntegro del Convenio. De igual forma se

procederá respecto a los contratos celebrados con el Agente Urbanizador o el Empresario Constructor.

c) En el caso de los Bienes Catalogados y Espacios Protegidos, se acompañará el certificado del acuerdo de aprobación definitiva del Catálogo, así como la descripción suficiente de los Bienes Catalogados y Espacios Protegidos.

2.- Para llevar a cabo las anotaciones complementarias o cancelaciones, por el Secretario del Ayuntamiento notificado, se aportará copia del acto administrativo, o testimonio de la Sentencia o del Auto judicial. Cuando se trata de actuaciones despachadas por la Administración de *La Generalitat* o en las que esa Administración sea parte, de igual forma procederá el órgano autonómico competente.

3.- Los documentos a que se hace referencia en los apartados anteriores, deberán remitirse con las diligencias y testimonios oportunos que garanticen su autenticidad, y acompañados, en su caso, de la certificación administrativa del órgano competente de la Administración que haya producido el acto.

4.- Los documentos técnicos de los instrumentos de planeamiento y los textos de los Convenios y contratos se remitirán en formato papel. Asimismo, siempre se aportarán en soporte informático, por lo que no se entenderá que la documentación es incompleta si se omite la copia informática.

**Artículo 630.** *La inscripción habilitante para la publicación de Planes y Programas en el Diario o Boletín Oficial que corresponda (en referencia al artículo 106 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- La inscripción de los Planes y Programas en el Registro Urbanístico correspondiente a la Administración que lo haya aprobado definitivamente, habilitará al órgano competente para disponer su publicación en el Diario o Boletín Oficial correspondiente.

2.- El órgano encargado de la gestión y custodia del Registro emitirá certificación registral con indicación de haberse procedido a la inscripción del Plan o Programa que deba ser objeto de publicación. Una vez materializada la publicación, se practicará la correspondiente nota marginal para dejar constancia de la inserción del anuncio en el Diario o Boletín Oficial que corresponda.

**Artículo 631.** *La discordancia de los datos y cláusulas de prevalencia (en referencia a los artículos 77.5, 145, 216 y 266 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1.- Cuando exista discrepancia entre la documentación que conste en formato papel y la reproducción que obre en soporte informático, prevalecerá la primera sobre la segunda.

2.- Si existiese disconformidad entre los diferentes Registros Urbanísticos regulados en este Reglamento, en cuanto a los asientos practicados o a la documentación depositada, prevalecerá la información del Registro de la Administración que haya sido competente para la aprobación del instrumento de planeamiento, convenio o Contrato sobre el que se manifieste esta disparidad. Ello sin perjuicio de la necesidad de emprender las actuaciones de colaboración

interadministrativas precisas con objeto de aclarar y corregir esta circunstancia, y practicar los asientos de rectificación que correspondan.

3.- En cualquier caso, los datos contenidos en el Diario o Boletín Oficial prevalecen sobre los del Registro Urbanístico.

## **TÍTULO X**

### **LA ORGANIZACIÓN Y COORDINACIÓN ADMINISTRATIVA**

#### **Capítulo I**

##### **Las disposiciones generales**

**Artículo 632.** *Las entidades y órganos urbanísticos de la Administración local (en referencia a los artículos 3 y 5 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1.- Los Municipios, las Diputaciones Provinciales y en general las entidades dependientes de la Administración local pueden emplear, para la gestión de sus competencias urbanísticas, todas las formas previstas en la legislación sobre régimen local, régimen jurídico y contratación administrativa, tales como:

a) La constitución de gerencias de urbanismo.

b) El establecimiento de las formas de colaboración con otras entidades de Derecho público y con los particulares que resulten más convenientes para la gestión de sus competencias, incluida la constitución de mancomunidades, consorcios y sociedades mercantiles de capital íntegramente público o de economía mixta.

c) La encomienda de la ejecución material de actividades de su competencia a otras Administraciones públicas, a entidades dependientes de las mismas, o a mancomunidades, consorcios o sociedades urbanísticas constituidos con dicha finalidad.

d) La delegación de competencias en otras Administraciones públicas o en entidades dependientes de las mismas.

2.- Las Diputaciones Provinciales deben crear y mantener un servicio de asesoramiento y apoyo a los Municipios en materia de urbanismo, a fin de gestionar las siguientes competencias propias de los entes provinciales:

a) La asistencia técnica, jurídica y económica a los Municipios, con el objetivo de facilitar el adecuado ejercicio de las competencias urbanísticas municipales y en especial el cumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento y gestión urbanística vigentes.

b) La cooperación con los Municipios para la elaboración y financiación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, fomentando su homogeneidad, calidad técnica y actualización constante, su coherencia con los instrumentos de ordenación del territorio y su compatibilidad con el planeamiento sectorial que afecte a cada término municipal y con el planeamiento urbanístico de los Municipios limítrofes.

**Artículo 633.** *La tecnificación de la actuación administrativa (en referencia a los artículos 3 y 5 de la Ley Urbanística Valenciana)*

La Administración de la Comunidad Autónoma, así como las Diputaciones Provinciales y los Municipios, deben utilizar en la mayor medida posible las técnicas electrónicas, informáticas y telemáticas en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, en especial para facilitar la relación con los afectados por la actividad urbanística, agilizar los procedimientos y permitir un adecuado seguimiento de las actuaciones, respetando en todo caso las limitaciones, garantías y requisitos señalados en la legislación sobre procedimiento administrativo.

## **Capítulo II**

### **Las entidades y órganos urbanísticos especiales**

**Artículo 634.** *Las mancomunidades (en referencia a los artículos 3 y 5 de la Ley Urbanística Valenciana)*

Conforme a la legislación sobre régimen local, los Municipios pueden asociarse entre sí, constituyendo mancomunidades entre cuyos fines se incluya el ejercicio y la gestión de todas o algunas de las siguientes competencias de los Municipios mancomunados:

- a) La Programación, elaboración, ejecución, seguimiento y coordinación de instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento y gestión urbanística.
- b) El apoyo y asesoramiento en materia de urbanismo, incluida la elaboración de informes técnicos y jurídicos previos a la adopción de acuerdos administrativos.
- c) La planificación, ejecución, gestión y conservación de las infraestructuras y demás dotaciones urbanísticas públicas.
- d) La gestión de expropiaciones previamente acordadas por la Administración competente, incluso asumiendo la condición de beneficiario de la expropiación.
- e) La liquidación y recaudación unificada de tributos u otras prestaciones patrimoniales de Derecho público relacionados con las competencias gestionadas.

**Artículo 635.** *Los consorcios (en referencia a los artículos 3 y 5 de la Ley Urbanística Valenciana)*

Conforme a la legislación sobre régimen jurídico de las Administraciones públicas, tanto éstas como sus entidades dependientes pueden asociarse entre sí, constituyendo consorcios entre cuyos fines se incluya el ejercicio y la gestión de todas o algunas de las competencias de los entes consorciados, de entre las citadas en el artículo anterior. A los consorcios pueden incorporarse entidades de Derecho privado y particulares, de acuerdo con lo dispuesto en sus propios estatutos y previo convenio sobre las Bases que hayan de regir su participación.

**Artículo 636. Las gerencias de urbanismo (en referencia a los artículos 3 y 5 de la Ley Urbanística Valenciana)**

En virtud de su potestad organizativa, los Municipios y las mancomunidades pueden constituir gerencias de urbanismo para ejercer y gestionar todas o algunas de las siguientes competencias propias:

a) Funciones que impliquen ejercicio de autoridad:

- 1.<sup>a</sup> Otorgar licencias urbanísticas.
- 2.<sup>a</sup> Dictar órdenes de ejecución.
- 3.<sup>a</sup> Gestionar la inspección técnica de construcciones.
- 4.<sup>a</sup> Declarar el estado de ruina.
- 5.<sup>a</sup> Tramitar y resolver los expedientes de venta forzosa.
- 6.<sup>a</sup> Ejercer la inspección urbanística.
- 7.<sup>a</sup> Tramitar y resolver expedientes de restauración de la legalidad.
- 8.<sup>a</sup> Tramitar y resolver expedientes sancionadores por infracciones urbanísticas.
- 9.<sup>a</sup> Ejercer los derechos de tanteo y retracto en las áreas delimitadas al efecto.
- 10.<sup>a</sup> Expedir cédulas urbanísticas.

b) Funciones instrumentales de carácter técnico, respecto de las cuales la competencia para resolver corresponda a las entidades que hayan constituido la gerencia:

1.<sup>a</sup> Programar, elaborar, tramitar, ejecutar y realizar el seguimiento de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

2.<sup>a</sup> Planificar, ejecutar, gestionar y conservar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas.

3.<sup>a</sup> Tramitar, ejecutar y realizar el seguimiento de los acuerdos municipales en las materias citadas en la letra anterior.

4.<sup>a</sup> Apoyar y asesorar en materia de urbanismo, incluida la elaboración de informes técnicos y jurídicos previos a la adopción de acuerdos administrativos.

c) Funciones de gestión de los patrimonios públicos de suelo, tales como adquirir, poseer, reivindicar, administrar, gravar y enajenar toda clase de bienes, así como constituir sobre los mismos derechos de superficie y en general asumir titularidades fiduciarias de disposición, correspondiendo las dominicales a las entidades titulares de los patrimonios.

**Artículo 637. Las sociedades urbanísticas (en referencia a los artículos 3 y 5 de la Ley Urbanística Valenciana)**

1.- Conforme a la legislación administrativa y mercantil aplicable, las Administraciones públicas, sus entidades dependientes, las mancomunidades y los consorcios, pueden constituir de forma individual o conjunta, sociedades anónimas o sociedades de responsabilidad limitada, o bien participar en sociedades anónimas ya constituidas, que tengan por objeto la realización de actividades urbanísticas que no impliquen ejercicio de autoridad, incluidas:

a) El ejercicio y la gestión de todas o algunas de las competencias de sus entidades partícipes.

b) La gestión, con titularidad fiduciaria de disposición, de los bienes de los patrimonios públicos de suelo de sus entidades partícipes, conservando éstas la titularidad dominical.

c) La gestión de actuaciones urbanísticas, tanto aisladas como integradas, pudiendo asumir la condición de Urbanizador, ejecutar y mantener la urbanización, así como promover y construir viviendas con protección pública.

d) La gestión y explotación de concesiones de servicios.

2.- Las sociedades urbanísticas deben actuar en régimen de concurrencia con la empresa privada, salvo cuando sus entidades partícipes les encomienden la realización de alguna de las actividades citadas en el apartado anterior.

3.- Cuando las sociedades urbanísticas asuman la condición de Urbanizador de una actuación urbanística:

a) Sus Entidades partícipes pueden:

1.º Transmitir a las sociedades o aportar como participación en el capital social los inmuebles de naturaleza patrimonial y los derechos de aprovechamiento que resulten afectados, tanto en pleno dominio como mediante la constitución del derecho de superficie.

2.º Ofrecer a los propietarios afectados la suscripción, sin licitación pública, de una parte del capital de las sociedades, a distribuir entre los que acepten participar en proporción al aprovechamiento que les corresponda.

b) Las propias sociedades pueden por sí mismas:

1.º Adquirir, transmitir, constituir, modificar y extinguir toda clase de derechos sobre bienes muebles o inmuebles, en orden a la mejor gestión de la actuación urbanística.

2.º Suscribir Convenios con las Administraciones públicas con competencias sobre el ámbito de la actuación urbanística.

3.º Gestionar y conservar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas ejecutadas, hasta que sean recibidos por el Ayuntamiento.

4.º Enajenar, incluso antes de la total ejecución de la actuación, las parcelas edificables que resulten, así como los derechos de aprovechamiento que deban materializarse sobre dichas parcelas, en los términos más convenientes para asegurar la edificación en los plazos y demás condiciones previstas, por lo que motivadamente, y previo informe jurídico favorable, se podrá realizar la adjudicación directa de las parcelas.

## **ANEXO I**

### **LOS UMBRALES DE SOSTENIBILIDAD PARA EL CONSUMO DE SUELO**



Hasta que se fijen los indicadores para la sostenibilidad, relativos el consumo de suelo, los umbrales correspondientes, los valores límites, que procedan, y la cuantía de las correspondientes cuotas de sostenibilidad, en la forma prevista en este reglamento se establecen, de forma transitoria, los siguientes:

#### UMBRAL 1: SUELO OCUPADO POR USOS ARTIFICIALES EN EL CONJUNTO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

##### **Indicador**

Se entiende por Indicador de Suelo Ocupado por Usos Artificiales el incremento del suelo realmente ocupado por tales usos en el ámbito de la Comunidad Valenciana, referidos a un periodo temporal de 10 años.

Son usos artificiales de suelo a los efectos de este indicador el tejido urbano continuo y discontinuo, las zonas industriales o comerciales, redes viarias, ferroviarias y terrenos asociados, zonas portuarias, aeropuertos, zonas de extracción minera, escombreras y vertederos, zonas en construcción o urbanización, zonas verdes urbanas, instalaciones deportivas y recreativas, construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales. ii

El indicador se calculará aplicando la siguiente fórmula:

$$(\Delta\delta ua) = \frac{\sum_{t=0+10} (\delta ua)_t}{\sum_{t=0} (\delta ua)_t}$$

$(\Delta\delta ua)$

en la que

es el incremento de suelo ocupado por usos artificiales en el planeamiento en un determinado periodo decenal.

$$\sum_{t=0} (\delta ua)_t$$

Es la superficie de suelo ocupada por usos artificiales en el año origen del decenio al que se refiere el indicador.

$$\sum_{t=0+10} (\delta ua)_t$$

Es la superficie de suelo ocupada por usos artificiales en el año término del decenio al que se refiera el índice

##### **Umbral**

Se fija un Umbral de suelo ocupado por usos artificiales para el periodo 2000-2010 del 20%.

##### **Valor límite**

Se fija un límite al Suelo Ocupado por Usos Artificiales para el ámbito de la Comunidad Valenciana para el periodo 2000-2010 del 30%.

### **Cuota de sostenibilidad**

Se calculará aplicando la siguiente fórmula que entrará en vigor con la publicación en el Diari Oficial de la Generalitat de la Ley de Presupuestos para el correspondiente ejercicio que la contemple:

$$C_s = 0,7 \times \frac{I_{osua}}{0,20} \text{ Presupuesto G.V.}$$

en la que:

$C_s$ , es la cuota de sostenibilidad resultante expresada en tanto por ciento del presupuesto de la Generalitat, que debe aportar al Fondo para la Equidad Territorial. Actualiza a la prevista en el presente reglamento cuando el resultado de aplicar la fórmula anterior sea superior a 0,7.

$I_{osua}$  es el Indicador de ocupación de suelo por usos artificiales para el periodo 2000-2010.

## **UMBRAL 2: INCREMENTO DE CONSUMO DE SUELO POR CRECIMIENTO URBANISTICO MUNICIPAL**

### **Indicador**

Se entiende por Indicador del Incremento de Consumo de Suelo por Crecimiento Urbanístico, a la relación entre la superficie total de suelo clasificado como urbano, urbanizable o equipamiento en suelo no urbanizable por cualquier clase de plan urbanístico o bien, la que sea objeto de Declaración de Interés Comunitario o Plan Especial en suelo no urbanizable que resultaría tras la aprobación del respectivo instrumento en tramitación y la efectivamente urbanizada, edificada o transformada hasta un determinado momento de referencia, o con Plan Especial, Plan Parcial, Plan de Reforma Interior, Declaración de Interés Comunitario o cualquier otro instrumento de planeamiento regulado por la legislación urbanística que ultime el destino del suelo, aprobado o cuyo trámite haya superado la fase de exposición al público. Viene dada por la siguiente expresión:iii

$$\Delta S = \frac{\sum_{t=pi} (S_u + S_{uble} + E_{snu})_t}{\sum_{t=to} (S_{bdo})_t}$$

o bien, cuando se trate de Declaraciones de Interés Comunitario o Planes Especiales en Suelo No Urbanizable

$$\Delta S = \frac{S_{snu}}{\sum_{t=to} (S_{bdo})_t}$$

en las que:

- $\Delta S$  Incremento de consumo de suelo por crecimiento urbanístico
- Su Suelo Urbano que resultaría tras la aprobación del instrumento de planeamiento *pi*
- Suble Suelo Urbanizable que resultaría tras la aprobación del instrumento de planeamiento *pi*.
- Esnu Suelo destinado a equipamientos sobre suelo no urbanizable, incluso parques o espacios libres municipales de carácter urbano
- Subdo Suelo efectivamente urbanizado, edificado, transformado o con los instrumentos de programación o ejecución que lo permitan, conforme a la legislación urbanística vigente, aprobados o en trámite en el momento *to* que se toma de referencia *iv*
- Ssnu Superficie de Suelo No Urbanizable afectada por Declaración de Interés Comunitario o Plan Especial.

### **Umbral**

El Umbral de Incremento de Consumo de Suelo por Crecimiento Urbanístico, queda definido por la concurrencia de cualquiera de los siguientes parámetros

- a) 20% para el incremento puntual de consumo de suelo que resultaría de la aprobación de un instrumento de planeamiento (*pi*), respecto del urbanizado en el momento (*to*) inmediatamente anterior al inicio de su tramitación, disminuyéndose al 15% cuando la proporción de solares vacantes en el municipio en relación a la superficie total urbanizada sea superior al 20%
- b) 30% para el incremento acumulado de consumo de suelo que resultaría de la aprobación de un instrumento de planeamiento, respecto del urbanizado en el momento (*to*) correspondiente a la entrada en vigor de este Reglamento

### **Valor límite**

Se fija un valor límite del 30% al incremento puntual de consumo de suelo que resultaría de la aprobación de un instrumento de planeamiento, respecto del momento (*to*) correspondiente al inicio de su tramitación, reduciéndose al 20% cuando la proporción de solares vacantes en el municipio en relación a la superficie total urbanizada sea superior al 20%

### **Cuota de sostenibilidad**

Se calculará aplicando la siguiente fórmula:

$$C_s = 6 * \Delta S$$

en la que:

$C_s$ , es la cuota de soatenibilidad resultante expresada en euros

$\Delta S$ , es el incremento de suelo ocupado expresado en  $m^2$

## ANEXO II

### LAS BASES GENERALES DE CARÁCTER SUPLETORIO

#### TÍTULO I - DISPOSICIONES GENERALES

##### ***Base 1ª.- El ámbito de aplicación***

Las prescripciones de las presentes Bases Generales serán de aplicación a los Programas de Actuación, que afecten a terrenos situados dentro del Término Municipal.

Si un mismo Programa afectara además a un Término Municipal colindante se estará a las Bases Generales y Particulares que se consensúen con el otro Ayuntamiento y, en su defecto, a lo que resuelva la *Conselleria* competente en materia de Urbanismo.

##### ***Base 2ª.- El régimen jurídico***

Los contratos para el desarrollo y ejecución de Programas de Actuación tienen naturaleza administrativa especial, y se regirán por las disposiciones contenidas en la Ley Urbanística Valenciana 16/2005, de 30 de diciembre (“**Ley Urbanística Valenciana**”), por lo dispuesto en el Reglamento que la desarrolla y por las cláusulas contenidas en estas Bases Generales y en las Bases Particulares que se aprueben para cada Programa.

Serán de aplicación supletoria las disposiciones contenidas en el Título IV del Libro II del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio (“**Ley de Contratos de las Administraciones Públicas**”), y las establecidas en el Reglamento General de dicha ley, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre (“**Reglamento de Contratos de las Administraciones Públicas**”), así como las normas de Derecho comunitario y demás disposiciones reguladoras de la contratación administrativa de las entidades locales que resulten de aplicación.

##### ***Base 3ª.- Las prerrogativas del Ayuntamiento***

De conformidad con la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, el Ayuntamiento ostenta la prerrogativa de interpretar los contratos para el desarrollo y ejecución de los Programas de Actuación, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, así como las demás facultades que, específicamente, le reconozca la Ley Urbanística Valenciana o su Reglamento.

***Base 4ª.- El conocimiento por parte del aspirante a Agente Urbanizador de las normas reguladoras de los contratos a que se refieren las presentes Bases Generales de programación***

Para tomar parte en el procedimiento de selección de Agente Urbanizador, cualquier aspirante deberá aceptar de forma expresa su sumisión a las presentes Bases Generales de programación y a las Bases Particulares que se aprueben para cada Programa.

El desconocimiento del contrato en cualquiera de sus términos, de los documentos anejos que forman parte del mismo o de las instrucciones que puedan tener aplicación en la ejecución de lo pactado, no eximirá al contratista de la obligación de su cumplimiento.

***Base 5ª.- El procedimiento y forma de adjudicación***

El Contrato se adjudicará mediante el procedimiento abierto de licitación y la forma de concurso, en los términos establecidos legal y reglamentariamente.

## **TÍTULO II - LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA O AISLADA**

***Base 6ª.- La legitimación para formular los Programas de Actuación mediante gestión indirecta***

**6.1.-** Podrán ser Urbanizadores y promover Programas de Actuación las personas, físicas o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, sean o no propietarias de los terrenos afectados, y reúnan las condiciones de legitimación, solvencia económica y financiera, técnica y profesional exigidos por la Ley Urbanística Valenciana, por su Reglamento, por la normativa aplicable en materia de contratación con las Administraciones Públicas y por la Bases Generales y Particulares de programación.

Respecto los Programas de Actuación Aislada, el promotor deberá acreditar la disponibilidad civil sobre terrenos en los porcentajes fijados legal y reglamentariamente. Quien ostente una propiedad inferior a dichos porcentajes podrá concursar con alternativas en competencia o proposiciones jurídico-económicas una vez iniciado el procedimiento. Se exceptúa la exigencia de disponibilidad civil sobre los terrenos, cuando estos estuvieran en Régimen de Edificación o Rehabilitación Forzosa.

***Base 7ª.- La garantía provisional***

**7.1.-** Para tomar parte en los procedimientos de concurso para la adjudicación de un Programa de Actuación, será preciso acompañar a la proposición la acreditación de haber prestado garantía provisional conforme a lo dispuesto en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, por importe equivalente al 2 por 100 de la estimación aproximada de las cargas del Programa de Actuación fijada en las Bases Particulares y que servirá asimismo de precio máximo de licitación.

**7.2.-** Si resultara de aplicación el régimen del silencio positivo previsto en el artículo 130.5 de la Ley Urbanística Valenciana, el cálculo de la garantía provisional se hará en aplicación de lo que disponen las Bases Particulares que, como modelo tipo apruebe por Orden el Conseller competente en materia de Territorio.

**7.3.-** La prestación de la garantía provisional se acreditará de la siguiente forma:

1.- Mediante resguardo de la Tesorería Municipal, cuando se haya constituido en dinero, en valores públicos o en valores privados.

2.- Mediante aval o póliza de seguro de caución, debiendo verificarse la personalidad y/o legitimación de la persona que firma el documento en nombre de la entidad por:

a) Bastanteo efectuado por la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento.

b) Documento formalizado ante la fe pública de Notario.

**7.4.-** La garantía provisional responderá del mantenimiento de las propuestas de Programa por los licitadores hasta la adjudicación, y de la propuesta del adjudicatario hasta la formalización del Programa.

Las proposiciones que se retiren con anterioridad al transcurso del plazo de que dispone el Ayuntamiento para la adjudicación del Programa de Actuación sin que ésta se haya resuelto, no tendrán derecho a la devolución de la garantía provisional. La renuncia del adjudicatario a la formalización del contrato para el desarrollo y ejecución del Programa conllevará la pérdida de la garantía provisional.

#### ***Base 8ª.- La presentación de proposiciones***

**8.1.-** Para participar en el concurso para la adjudicación de un Programa de Actuación, los interesados deberán ajustar su proposición al modelo y a las determinaciones incluidas en las Bases Particulares.

**8.2.-** La presentación de proposiciones supone la aceptación de la Bases Generales y Particulares de programación que regulen la adjudicación del Programa por parte de los interesados, e implica la declaración responsable de que el licitador reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para resultar adjudicatario del Programa.

Las proposiciones de los interesados tendrán que presentarse en el Registro General del Ayuntamiento, dentro del plazo y en el horario señalados en el anuncio de concurso.

**8.3.-** Los licitadores podrán examinar las Bases Generales y Particulares del Programa en el lugar designado en el anuncio del concurso, donde podrán igualmente obtener las copias de la documentación. Las dudas respecto a la documentación y demás requisitos del concurso serán resueltas por la unidad administrativa designada en el anuncio del concurso.

#### ***Base 9ª.- La tasa por tramitación de Programas de iniciativa particular***

**9.1.-** Constituye el hecho imponible de esta tasa la tramitación de cada una de las proposiciones formuladas por los aspirantes a Urbanizador de un Programa de Actuación Integrada o Aislada.

**9.2.-** Son sujetos pasivos de esta tasa todas aquellas personas físicas, jurídicas o entidades del artículo 35.4 de la Ley General Tributaria que soliciten su participación en el procedimiento de licitación para la adjudicación de cualquier Programa de Actuación Integrada o Aislada.

**9.3.-** La tasa se exigirá en los siguientes términos:

a) A razón de 10 céntimos de euro por cada metro cuadrado de suelo del ámbito del Programa de Actuación, cuando el planeamiento que se formule no pretenda la modificación de determinaciones de la ordenación estructural.

b) A razón de 20 céntimos de euro por cada metro cuadrado de suelo del ámbito del Programa de Actuación, cuando el planeamiento que se formule sí pretenda la modificación de determinaciones de la ordenación estructural.

**9.4.** La tasa se devengará en el momento en que el sujeto pasivo presente la proposición por Registro de Entrada Municipal.

**9.5.-** La autoliquidación debidamente cumplimentada e ingresada se acompañará a la proposición que se presente ante el Ayuntamiento y su presentación será requisito de admisibilidad a trámite de la misma, sin perjuicio de la posibilidad de subsanar su falta en el plazo de cinco días desde que así se requiera.

**9.6.-** La cuantía de la tasa se podrá actualizar mediante ordenanza fiscal municipal o mediante una modificación de las Bases Generales.

#### ***Base 10ª.- La adjudicación del Programa.***

La adjudicación del Programa se realizará en favor de la proposición más ventajosa de acuerdo con los criterios fijados en las Bases Particulares de programación. En su defecto, se aplicarán las siguientes valoraciones supletorias que también regirán en caso de resultar aplicable el régimen del silencio positivo previsto en el artículo 130.5 de la Ley Urbanística Valenciana:

1.- Para la Alternativa Técnica:

a) La calidad técnica de la ordenación propuesta. Este criterio representará un 50 por ciento de la valoración de la Alternativa Técnica.

b) La resolución adecuada de la integración de la actuación en su entorno.

c) La mejor estructuración de dotaciones públicas y de espacios libres.

Los criterios establecidos en las dos letras anteriores representarán en conjunto un 20 por ciento de la valoración de la Alternativa Técnica.

d) La calidad técnica de las resoluciones propuestas para la urbanización. Este criterio representará un 10 por ciento.

e) Número, diseño, ubicación y calidad de las viviendas sometidas a algún régimen de protección que se comprometa a promover el urbanizador. Este criterio representará un 10 por ciento.

f) Inversión en Programas de restauración paisajística o de imagen urbana dentro del ámbito del Programa, como objetivos complementarios del mismo, de acuerdo con las directrices establecidas en los artículos 30 a 35 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la *Generalitat*, de ordenación del territorio y protección del paisaje. Este criterio supondrá un 5 por ciento.

g) Plazo de ejecución del Programa de actuación integrada.

- h) Compromiso de edificación simultánea a la urbanización de los solares resultantes de la Actuación por encima de un mínimo legalmente exigible.
- i) Compromisos adicionales asumidos voluntariamente y a su cargo por el Urbanizador.

Los criterios establecidos en las tres letras anteriores representarán en conjunto un 5 por ciento.

1.- Para la Proposición Jurídico-Económica:

- a) Importe de las cargas de urbanización, expresado en euros por metro cuadrado de edificabilidad. Este criterio representará un 30 por ciento de la valoración de la Proposición Jurídico-Económica.
- b) La valoración de los terrenos a efectos de fijar el coeficiente de cambio para el pago en especie representará un 65 por ciento.
- c) Compromisos financieros para la ejecución de las obligaciones complementarias asumidas voluntariamente y a su costa por el Urbanizador. Este criterio supondrá un 5 por ciento.

***Base 11ª.- La garantía definitiva.***

**11.1.-** Con anterioridad a la firma del contrato con la Administración actuante el adjudicatario del Programa de Actuación Integrada deberá constituir la garantía definitiva, por el importe establecido en las Bases Particulares, o en su defecto, por el 10 por ciento del valor de las cargas de urbanización y que acreditará por cualquiera de las formas previstas para la garantía provisional en estas Bases.

El adjudicatario del Programa de Actuación Aislada ha de garantizar el coste de las indemnizaciones, justiprecios y gastos de realojo necesarios para realizar la Actuación, la totalidad del coste de las obras de urbanización complementarias y un 7 por ciento del coste de las obras de edificación. Este porcentaje se podrá aumentar hasta un 25 por ciento, según criterio razonado del Ayuntamiento cuando la obra conlleve singulares responsabilidades en la rehabilitación de elementos protegidos de especial interés.

**11.2.-** Transcurrido el plazo de doce meses desde que se entiendan recibidas las obras de urbanización de conformidad con lo previsto en estas Bases, procederá la devolución de la garantía definitiva.

**TÍTULO III.- LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO**

***Base 12ª.- La tasa por tramitación de expedientes derivados de la adjudicación de los Programas.***

**12.1.-** Constituyen el hecho imponible de esta tasa las actuaciones administrativas subsiguientes a la adjudicación municipal del Programa, necesarias para su ejecución.



**12.2.-** Son sujetos pasivos de esta tasa todas aquellas personas físicas, jurídicas o entidades del artículo 35.4 de la Ley General Tributaria que resulten adjudicatarios de un Programa de Actuación Integrada o Aislada.

**12.3.-** La tasa se exigirá en los siguientes términos:

a) A razón de 20 céntimos de euro por cada metro cuadrado de suelo del ámbito del Programa de Actuación, cuando el planeamiento aprobado no pretenda la modificación de determinaciones de la ordenación estructural.

b) A razón de 40 céntimos de euro por cada metro cuadrado de suelo del ámbito del Programa de Actuación, cuando el planeamiento aprobado provisionalmente sí pretenda la modificación de determinaciones de la ordenación estructural.

**12.4.** La tasa se devengará en el momento de adjudicarse la condición de Urbanizador por el Ayuntamiento, independientemente de la eventual necesidad de que la Alternativa Técnica sea aprobada definitivamente por la *Conselleria*. La autoliquidación deberá realizarse e ingresarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la adjudicación y el incumplimiento de esta obligación determinará que se deje sin efecto la adjudicación del Programa.

**12.5.-** La cuantía de la tasa se podrá actualizar mediante ordenanza fiscal municipal o mediante una modificación de las Bases Generales.

***Base 13ª.- El plazo de ejecución del Programa de Actuación y prórroga del contrato***

El Urbanizador está obligado a cumplir los plazos fijados en la Ley Urbanística Valenciana, en las Bases Particulares y en el contrato que suscriba con la Administración actuante.

Salvo disposición contraria en las Bases Particulares de programación, no podrán prorrogarse los plazos totales o parciales de ejecución.

El incumplimiento de esta obligación esencial habilitará al Ayuntamiento a imponer las multas coercitivas que se señalen en las Bases Particulares de Programación y, en su caso, a resolver el contrato.

**TÍTULO IV.- LA EXTINCIÓN DEL CONTRATO SUSCRITO ENTRE EL URBANIZADOR Y LA ADMINISTRACIÓN**

***Base 14ª.- La resolución del Contrato***

**14.1.-** Son causas de resolución del contrato las previstas en la Ley Urbanística Valenciana, en su Reglamento y en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas para los contratos administrativos especiales, con los efectos que se establecen en cada una de ellas.

**14.2.-** Para la resolución del Contrato entre el Ayuntamiento y el Urbanizador será preceptiva la previa emisión de informe favorable por el Consejo del Territorio y el Paisaje.

***Base 15ª.- La jurisdicción competente***

Las resoluciones de los recursos especiales previstos en el Reglamento de la Ley Urbanística Valenciana podrán ser impugnadas ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, conforme a lo dispuesto en la Ley reguladora de dicha Jurisdicción, o de la forma que estime más conveniente cada interesado.