



# DIARI OFICIAL

## DE LA GENERALITAT VALENCIANA

Any XXIX

Dimarts, 23 de maig de 2006 / Martes, 23 de mayo de 2006

Núm. 5.264 bis

### SUMARI

#### I. DISPOSICIONS GENERALS

##### 1. PRESIDÈNCIA I CONSELLERIES DE LA GENERALITAT VALENCIANA

###### Conselleria de Territori i Habitatge

DECRET 67/2006, de 12 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística. [2006/6112]

### SUMARIO

#### I. DISPOSICIONES GENERALES

##### 1. PRESIDENCIA Y CONSELLERIAS DE LA GENERALITAT VALENCIANA

###### Conselleria de Territorio y Vivienda

DECRETO 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística. [2006/6112]

Exemplar solt (per fascicle): 0,42 €  
Subscripció anual en paper: 148,07 €  
Subscripció anual microfita: 251,10 €  
Subscripció anual en CD-ROM: 32,72 €

ISSN: 0212-8195  
Dipòsit legal: V. 1556-1978



[www.pre.gva.es/dogv](http://www.pre.gva.es/dogv)

Edició i administració / Edición y administración: Àrea de Publicacions Batlia, 1, 46003 València

Subscripcions / Subscripciones 96 386 34 11 · Anuncis / Anuncios 96 386 34 41 · Producció / Producción 96 386 34 19

Venda d'exemplars solts / Venta de ejemplares sueltos: Llibreria Llig València 96 386 61 70 — Llibreria Llig Castelló de la Plana 964 35 82 70

Impressió / Impresión: T. G. RIPOLL, SA - Pol. Ind. Fuente del Jarro, Paterna (València)

Ejemplar suelto (cada fascículo): 0,42 €  
Suscripción anual en papel: 148,07 €  
Suscripción anual microfichas: 251,10 €  
Suscripción anual en CD-ROM: 32,72 €

ISSN: 0212-8195  
Depósito legal: V. 1556-1978

## I. DISPOSICIONS GENERALS

### 1. PRESIDÈNCIA I CONSELLERIES DE LA GENERALITAT VALENCIANA

#### Conselleria de Territori i Habitatge

*DECRET 67/2006, de 19 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística. [2006/6112]*

En exercici de les competències que li corresponen en matèria d'ordenació del territori, urbanisme i habitatge (article 148.13a de la Constitució i article 49.1.9 de l'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana), la Generalitat ha aprovat la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge, la Llei del sòl no urbanitzable i Llei urbanística valenciana

En els respectius textos, la disposició final de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge, la Llei del sòl no urbanitzable i la Llei urbanística valenciana faculten el Consell per a dictar totes les disposicions que calguen necessàries per al millor desenvolupament i aplicació d'aquestes lleis.

Sense perjudici dels treballs encaminats a la refosa de textos prevista en la disposició final tercera de la Llei urbanística valenciana, conscient de la importància de la ràpida aprovació de les normes reglamentàries de desenvolupament, el Consell ha posat el seu millor interès a aportar certesa als propietaris de sòl i als empresaris d'un sector de capital importància per a l'economia de la Comunitat Valenciana. Es tracta d'evitar la inseguretat que es va produir en existir un desenvolupament reglamentari parcial de la ja derogada Llei reguladora de l'activitat urbanística de 1994. A aquest efecte s'ha elaborat un reglament que unifica en una sola norma el desenvolupament complet de les tres lleis esmentades.

El reglament incorpora com a annexos alguns documents d'extraordinària utilitat pràctica per a l'efectiva aplicació de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge i de la Llei urbanística valenciana, com són els llistats de sostenibilitat i les bases generals reguladores dels programes.

El reglament s'estructura en dos llibres. En línies generals, el primer incorpora el desenvolupament reglamentari de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge, i el segon desenvolupa la Llei urbanística valenciana, incorporant les precisions que corresponen en relació amb la Llei del sòl no urbanitzable.

En relació amb la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge s'estableix el règim transitori en matèria de reclassificació de sòl no urbanitzable en urbanitzable, per a precisar des de quan són exigibles les cessions. Pel que fa a les disposicions transitòries relatives als programes d'actuació, a més de la conservació d'alguns tràmits establida en la Llei urbanística valenciana, amb caràcter supletori a aquesta llei s'ha tingut en compte el règim transitori establert en la legislació estatal de contractació administrativa, amb el propòsit de respectar els drets adquirits dels adjudicataris i preservar durant el compliment i execució del programa la base objectiva del negoci jurídic ja perfeccionat.

Per aquesta raó, una vegada complits els tràmits procedimentals previstos en l'article 49 bis de la Llei de Govern Valencià, a proposta del conseller de Territori i Habitatge, conforme amb el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, i amb la deliberació prèvia del Consell, en la reunió del dia 19 de maig de 2006,

DECRETE

Article únic. Aprobació del reglament

S'aprova el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística, i els seus annexos, el text dels quals s'insereix a continuació.

## I. DISPOSICIONES GENERALES

### 1. PRESIDENCIA Y CONSELLERIAS DE LA GENERALITAT VALENCIANA

#### Conselleria de Territorio y Vivienda

*DECRETO 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística. [2006/6112]*

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 49.1.9 del Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana), la Generalitat ha aprobado la Ley de Ordenación del Territorio y Protección 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 Protección del Paisaje, la Ley del Suelo No Urbanizable y la Ley Urbanística Valenciana facultan al Consell 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 Comunitat 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 Protección del Paisaje y de la 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 Protección del Paisaje se establece el régimen transitorio en materia de reclassificación 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 supletori 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, 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, conforme con el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, y previa deliberación del Consell, en la reunión del día 19 de mayo 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.

## DISPOSICIÓ ADDICIONAL

*Disposició addicional única.* Còmput de la població potencial

A l'efecte del que disposa la disposició addicional segona de la Llei urbanística valenciana i del que preveu el Reglament d'ordenació i gestió territorial i urbanística, es considera població potencial l'estimada a partir de les dades de creixement natural i immigració registrats durant els últims deu anys en un municipi.

## DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

*Disposició transitòria primera.* Exigibilitat de la cessió del metre quadrat de sòl no urbanitzable protegit en reclassificacions de sòl no urbanitzable comú

1. La cessió de sòl no urbanitzable protegit en reclassificacions de sòl no urbanitzable comú prevista en l'article 13.6 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge no resultarà exigible per a aquelles actuacions d'ús dominant residencial o industrial l'índex d'edificabilitat bruta proposat de les quals siga inferior a 0,35 m<sup>2</sup> sòst/m<sup>2</sup> sòl i la tramitació de les quals s'haja iniciat amb anterioritat a l'1 de gener del 2006.

Tampoc serà exigible la referida cessió en aquelles reclassificacions de les quals s'haja iniciat amb anterioritat a l'1 de gener del 2006 i tinguen com a objecte destinar almenys el 50% de l'edificabilitat residencial de l'àmbit a la promoció d'habitatge protegit.

2. A l'efecte del còmput de l'índex d'edificabilitat bruta previst en el punt anterior, de conformitat amb l'article 20.5 d'aquest reglament, s'exclourà la part o el percentatge de sostre edificable que es destine pel planejament a la promoció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública.

*Disposició transitòria segona.* Instruments de planejament modificatius de la classificació de sòl

L'aprovació definitiva de la modificació o revisió de plans generals, el seu concert previ, com també els plans parcials que alteren les directrius definitòries de l'estratègia d'evolució urbana i d'ocupació de territori establida en els plans generals municipals, garantirà l'obtenció de les àrees de reserva per a infraestructures confrontants en els termes d'aquest reglament

*Disposició transitòria tercera.* Procediments de programació iniciats abans de l'entrada en vigor de la Llei urbanística valenciana que hagen sigut objecte d'aprovació definitiva.

Els procediments de programació en què l'alternativa tècnica i la proposició jurídicoeconòmica hagen sigut objecte d'aprovació definitiva amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei urbanística valenciana es regiran en el seu compliment i execució pel que preveu la Llei reguladora de l'activitat urbanística, per la qual es regiran les actuacions següents:

a) La tramitació i aprovació del projecte d'urbanització, quan s'haja presentat avantprojecte d'urbanització juntament amb l'alternativa tècnica.

b) La prestació de garanties.

c) La firma del conveni de programació.

d) L'execució de les obres d'urbanització.

e) El contingut, la tramitació i l'aprovació del projecte de reparcel·lació, si aquest Projecte ha format part de l'alternativa tècnica aprovada i ha sigut objecte d'aprovació juntament amb aquesta. En qualsevol altre cas, el seu contingut, tramitació i aprovació es regirà per la Llei urbanística valenciana, igual que els eventuais expedients de retaxació.

*Disposició transitòria quarta.* Procediments de programació iniciats abans de l'entrada en vigor de la Llei urbanística valenciana, que han sigut objecte d'aprovació municipal, de forma expressa o implícita i amb caràcter provisional.

1. En els procediments de programació iniciats abans de l'entrada en vigor de la Llei urbanística valenciana, i aprovats provisional-

## DISPOSICIÓN ADICIONAL

*Disposición adicional única.* Cómputo de la población potencial.

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.* Exigibilidad de la cesión del metro cuadrado de suelo no urbanizable protegido en reclasificaciones de suelo no urbanizable común.

1. La cesión 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>/m<sup>2</sup>s y cuya tramitación se hubiera iniciado con anterioridad al 1 de enero de 2006.

Tampoco será exigible la referida cesión en aquellas reclasificaciones cuya tramitación se hubiera iniciado con anterioridad al 1 de enero de 2006 y tengan por objeto destinar al menos el 50% de la edificabilidad residencial del ámbito a la promoción de Vivienda Protegida

2. A los efectos del cómputo del Índice de Edificabilidad Bruta previsto en el punto anterior, de conformidad con el artículo 20.5 de este Reglamento, se excluirá la parte o porcentaje de techo edificable que se destine por el planeamiento a la promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

*Disposición transitoria segunda.* Instrumentos de planeamiento modificativos de la clasificación de suelo.

La aprobación definitiva de la modificación o revisión de planes generales, su concierto previo, así como los planes parciales que alteren las directrices definitivas de la estrategia de evolución urbana y de ocupación de territorio establecida en los planes generales municipales, garantizarán la obtención de las áreas de reserva para infraestructuras colindantes en los términos del presente reglamento

*Disposición transitoria tercera.* 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 cuarta.* 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 pro-

ment per l'ajuntament, però respecte dels quals no haja recaigut aprovació definitiva de l'alternativa tècnica amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta llei, al compliment i execució del programa s'aplicarà el que preveu la Llei urbanística valenciana i aquest reglament, que regirà, formalment i substantivament l'aprovació definitiva dels nous instruments i les actuacions següents:

- a) L'alternativa tècnica.
  - b) La tramitació i aprovació del projecte d'urbanització, quan s'haja presentat avantprojecte juntament amb l'alternativa tècnica.
  - c) La prestació de garanties.
  - d) La firma del contracte de programació.
  - e) La contractació i execució de les obres d'urbanització.
  - f) La redacció, el contingut, la tramitació i l'aprovació del projecte de reparcel·lació.
  - g) La retaxació de càrregues.
  - h) La imposició de quotes d'urbanització.
2. Sense perjudici de l'anterior, els aspirants a urbanitzador podran retirar les seues iniciatives de programa i desistir del procediment sense imposició de cap tipus de penalització per fer-ho.

*Disposició transitòria cinquena.* Procediments de programació iniciats abans de l'entrada en vigor de la Llei urbanística valenciana, que no han sigut objecte d'aprovació municipal de forma expressa o implícita.

En els procediments de programació iniciats abans de l'entrada en vigor de la Llei urbanística valenciana, en els quals en produir-se l'entrada en vigor no s'haja aconseguit el tràmit d'aprovació municipal o respecte als quals no haja vençut el termini màxim per a emetre resolució expressa sobre aquesta aprovació, establert en la Llei reguladora de l'activitat urbanística, serà necessària la convocatòria d'un nou concurs per a la selecció de l'urbanitzador, ajustat a les previsions de la Llei urbanística valenciana.

*Disposició transitòria sisena.* Adaptació dels instruments de planejament a la Llei urbanística valenciana i al el Reglament d'ordenació i gestió territorial i urbanística en matèria d'edificació.

Quan els plans aprovats a l'ampara de la Llei reguladora de l'activitat urbanística continguén al mateix temps un coeficient limitador del nombre màxim d'habitatges edificables i un altre nombre màxim de metres quadrats d'edificació, s'aplicarà exclusivament aquest últim, sempre que es complisquen les cessions dotacionals mínimes per unitat de superfície edificable exigides per la Llei urbanística valenciana.

*Disposició transitòria setena.* Adaptació dels catàlegs als nous nivells de protecció

1. Els catàlegs existents hauran d'adaptar els seus nivells de protecció a les categories previstes en aquest reglament, almenys mitjançant un acord municipal que establisca aquesta equivalència, quan això siga necessari. Les actuacions possibles en els elements protegits seran les establides en aquest reglament, i prevaldran enfront dels continguts en els catàlegs actualment vigents, quan aquests autoritzen actuacions no possibles segons la regulació establida en aquest reglament.

2. Per a cada cas concret d'intervenció, i fins que es produïska una efectiva homologació o equivalència de nivells de protecció, s'interpretarà i aplicarà el nivell corresponent d'aquest reglament que més s'aproxime als fins o objectius pretesos que van donar lloc a la catalogació de l'element o immoble en qüestió.

*Disposició transitòria vuitena.* Sòl destinat a habitatges subjectes a algun règim de protecció pública

1. A efecte del que preveu l'article 46.4 i en la disposició transitòria cinquena de la Llei urbanística valenciana, i en l'article 9 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge, s'estableixen les reserves mínimes que s'aplicaran al sòl urbanitzable i si és el cas al sòl urbà que haja de ser desenrotllat mitjançant plans de reforma inte-

visionalment 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 y el presente reglamento, que regirá, formal y sustantivamente la aprobación definitiva de los nuevos instrumentos y actuaciones siguientes:

- a) 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 quinta.* 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.

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, será necesaria la convocatoria de un nuevo concurso para la selección del urbanizador, ajustado a las previsiones de la Ley Urbanística Valenciana.

*Disposición transitoria sexta.* Adaptación de los instrumentos de planeamiento a la Ley Urbanística Valenciana y al Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística en materia de edificación.

Cuando los planes aprobados al amparo de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, 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.

*Disposición transitoria séptima.* 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.* 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 transitòria quinta de la Ley Urbanística Valenciana, y en el artículo 9 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, se establecen las reservas mínimas que se aplicarán al suelo urbanizable y en su caso al suelo urbano que deba ser desarrollado mediante Planes

rior en els supòsits previstos en l'article 73 de la Llei urbanística valenciana, mentre els plans generals vigents no s'adapten a la Llei urbanística valenciana.

2. Tenint en compte la situació del mercat immobiliari residencial de la Comunitat Valenciana, a fi d'aplicar aquestes reserves mínimes, s'estableixen unes zones en relació amb l'assignació dels municipis a zones geogràfiques de conformitat amb les establides pel corresponent pla d'habitatge que estiga vigent.

3. Amb caràcter subsidiari, i en tant el planejament municipal no dispose del corresponent estudi de necessitats d'habitatge a què es refereix la disposició addicional sisena de la Llei urbanística valenciana, per resolució del conseller competent en matèria de territori, i vist l'increment de població que es dedueix del planejament, s'establirà el percentatge de reserva de sòl per a habitatge protegit en coherència amb la taula següent:

<i>Municipi</i>	<i>Percentatge de reserva de sòl per a habitatges de protecció pública</i>
Municipi de València	40%
Municipis d'Alacant i Castelló	30%
Municipis sing. C	25%
Municipis zona A	25%
Municipis zones B i C	20%
Municipis en zona C amb població entre 5.000 i 2.000 habitants	15%
Municipis en zona C amb població inferior a 2.000 habitants	10%

4. Aquestes reserves fixades com a mínimes podran ser incrementades per decisió del ple de l'ajuntament.

5. Per a justificar el compliment efectiu del percentatge de reserva establert en el municipi, l'ajuntament haurà d'aportar un informe firmat pel secretari i amb el vistiplau de l'alcalde, en el qual s'identifique el pla general vigent i els sòls que han sigut reservats en la seua aplicació a l'efecte de poder aportar la informació necessària per a considerar el compliment efectiu.

6. En el desenvolupament de planejament urbanístic de sectors que per tractar-se de zones de segona residència, turístiques, etc. o en aquelles que per les seues característiques tipològiques o densitats d'edificació inferiors a 0,3 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup>sòl no admeten tipologies adequades per a habitatges de protecció pública, les previsions per al seu compliment i localització territorial podran substanciar-se en altres àmbits o sectors del planejament, conforme a la legislació vigent.

*Disposició transitòria novena.* Accés per mitjà d'internet a la informació dels registres municipals d'urbanisme

1. En el termini màxim de 2 anys des de l'entrada en vigor del Reglament aprovat per aquest decret, els ajuntaments de més de 20.000 habitants estaran obligats a complir amb els seus propis mitjans l'obligació exigida per l'article 560 del reglament.

2. Una vegada entrat en vigor aquest decret, queden derogades totes les disposicions del mateix rang o d'un rang inferior que s'oposen al que s'hi disposa.

#### DISPOSICIONS DEROGATÒRIES

##### *Disposició derogatòria*

1. Una vegada entrat en vigor aquest decret, queda derogat el Decret 201/1998, de 15 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de planejament de la Comunitat Valenciana.

2. Una vegada entrat en vigor aquest decret, queden derogades totes les disposicions del mateix rang o d'un rang inferior que s'oposen al que s'hi disposa.

#### DISPOSICIONS FINALS

##### *Disposició final primera*

S'autoritza el conseller competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme perquè dicte totes les disposicions que siguen necessàries per al desenvolupament i l'aplicació d'aquest decret.

de Reforma Interiores los supuestos previstos en el artículo 73 de la Ley Urbanística Valenciana, 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 Comunitat Valenciana, a fin de aplicar esas reservas mínimas, se establecen unas zonas en relación con la asignación de los municipios a zonas geográficas de conformidad con las establecidas por el correspondiente Plan de vivienda que esté vigente.

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, por Resolución del Conseller competente en materia de Territorio y visto el incremento de población que se deduzca del planeamiento, se establecerá el porcentaje de reserva de suelo para vivienda protegida en coherencia con la siguiente tabla:

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

4. Esas reservas fijadas como mínimas podrán ser incrementadas por decisión del Pleno del Ayuntamiento.

5. Para justificar el efectivo cumplimiento del porcentaje de reserva establecido en el 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 a los efectos de poder aportar la información necesaria para considerar el efectivo cumplimiento.

6. En el desarrollo de planeamiento urbanístico de sectores que por tratarse de zonas de segunda residencia, turísticas, etc. o en aquellas que por sus características tipológicas o densidades de edificación inferiores a 0,3 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s no admitan tipología adecuadas para viviendas de protección pública, las previsions para su cumplimiento y localización territorial podrán substanciarse en otros ámbitos o sectores del planeamiento, conforme a la legislación vigente.

*Disposición transitòria novena.* Acceso por medio de internet a la información de los Registros Municipales de Urbanismo.

1. En el plazo máximo de 2 años desde la entrada en vigor del Reglamento aprobado por este Decreto, los Ayuntamientos de más de 20.000 habitantes estarán obligados a cumplir con sus propios medios la obligación exigida por el artículo 560 del Reglamento.

2. Con carácter general el Consell prestará asistencia técnica a los Ayuntamientos para la implantación y gestión de las páginas web de información urbanística.

#### DISPOSICIONES DEROGATORIAS

##### *Disposición derogatoria*

1. Una vez entrado en vigor este Decreto, queda derogado el Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunitat Valenciana.

2. 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.

*Disposició final segona*

Aquest decret entrarà en vigor l'endemà de la íntegra publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat*.

Valencia, 19 de maig de 2006.

El President de la Generalitat,  
FRANCISCO CAMPS ORTIZ.

El Conseller de Territori i Habitatge,  
RAFAEL BLASCO CASTANY.

## REGLAMENT D'ORDENACIÓ I GESTIÓ TERRITORIAL I URBANÍSTICA.

### ÍNDIX

#### PREÀMBUL

- I. El desenrotllament reglamentari de les lleis
- II. L'ordenació del territori i el planejament urbanístic
- III. La programació i gestió urbanístiques
- IV. La intervenció en l'ús del sòl
- V. La intervenció en el mercat del sòl
- VI. Els principis de participació, responsabilitat i transparència

VII. L'organització i coordinació administrativa

#### LLIBRE I

#### ORDENACIÓ I GESTIÓ DEL TERRITORI

#### TÍTOL PRELIMINAR

Criteris d'ordenació del territori

Article 1. Normativa aplicable en matèria d'ordenació i gestió del territori

Article 2. Abast de l'ordenació del territori (en referència a l'article 4 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 3. Criteris d'ordenació del territori (en referència a l'article 2 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

#### TÍTOL I

Qualitat de vida dels ciutadans

##### Capítol I

Millora d'entorns urbans

Article 4. Entorn urbà (en referència a l'article 5.1 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge).

Article 5. Intervenció en àrees urbanes (en referència a l'article 5.1 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 6. Integració del paisatge perifèric en la ciutat (en referència a l'article 5.1.b) de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 7. Implantació i millora dels servicis urbans (en referència a l'article 5.1.c) de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 8. Contaminació acústica i lumínica (en referència a l'article 5.1.d) de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 9. Compatibilitat d'usos (en referència a l'article 5.1.e) de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 10. Arquitectura de qualitat (en referència a l'article 5.1.e) de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 11. Gestió de la millora d'entorns urbans (en referència a l'article 5.2 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge).

##### Capítol II

Accessibilitat del ciutadà. Mobilitat urbana i transport públic

Article 12. Accessibilitat del ciutadà en l'entorn urbà (en referència als articles 6 i 7.1 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

*Disposición final segunda*

El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su íntegra publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat*.

Valencia, 19 de mayo de 2006.

El President de la Generalitat,  
FRANCISCO CAMPS ORTIZ.

El Conseller de Territorio y Vivienda,  
RAFAEL BLASCO CASTANY.

## REGLAMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

### ÍNDICE

#### PREÁMBULO.

- I. El desarrollo reglamentario de las Leyes.
- II. La ordenación del territorio y el planeamiento urbanístico.
- III. La programación y gestión urbanísticas .
- IV. La intervención en el uso del suelo .
- V. La intervención en el mercado del suelo.
- VI. Los principios de participación, responsabilidad y transparencia.
- VII. La organización y coordinación administrativa.

#### LIBRO I.

#### ORDENACIÓN Y GESTIÓN DEL TERRITORIO .

#### TÍTULO PRELIMINAR .

Criterios de ordenación del territorio .

Artículo 1. Normativa aplicable en materia de ordenación y gestión del territorio.

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

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

#### TÍTULO I.

Calidad de vida de los ciudadanos .

##### Capítulo I

Mejora de entornos urbanos

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

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

Artículo 6. 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)

Artículo 7. 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)

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

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

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

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

##### Capítulo II

Accesibilidad del ciudadano. Movilidad urbana y Transporte público.

Artículo 12. 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)

Article 13. Recorreguts de vianants (en referència a l'article 7.1 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

#### Capítol III

##### Accés a l'habitatge

Article 14. Reserva d'habitatge sotmés a protecció pública (en referència a l'article 9.1, 2 i 3 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 15. Habitatge en lloguer

Article 16. Promoció d'habitatges protegits com a criteri per a l'adjudicació de programes

#### TÍTOL II

##### Desenrotllament sostenible

#### Capítol I

##### Utilització racional del sòl i recursos naturals

Article 17. Criteris per a la utilització racional del sòl i dels recursos naturals.

#### Secció 1a. Utilització racional del sòl

Article 18. Ocupació del sòl (en referència a l'article 13.4 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge).

Article 19. Directrius d'ocupació del sòl (en referència a l'article 13.5 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 20. Cessió de parc públic natural en les reclassificacions de sòl no urbanitzable (en referència a l'article 13.6 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 21. Terrenys susceptibles de cessió per a poder reclassificar i ordre de preferència (en referència a l'article 13.6 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 22. Identificació dels terrenys que s'han de cedir (en referència a l'article 13.6 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 23. Compliment de l'obligació de cessió de terrenys per mitjà d'expropiació (en referència a l'article 13.6 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 24. Compensació econòmica (en referència a l'article 13.6 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

#### Secció 2a.

##### Prevenició de riscos naturals o induïts

Article 25. Règim urbanístic dels sòls que hagen patit l'efecte d'un incendi (en referència a l'article 14.1 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 26. Reflex en el planejament urbanístic i territorial dels sòls que hagen patit l'efecte d'un incendi (en referència a l'article 14.1 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 27. Protecció de les masses arbustives (en referència a l'article 14.2 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 28. Règim de les masses arbustives en els instruments de planejament (en referència a l'article 14.2 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 29. Riscos sísmics (en referència a l'article 14.3 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 30. Actuacions de l'Administració en municipis amb risc sísmic (en referència a l'article 14.3 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 31. Mesures actives del planejament territorial i urbanístic contra l'erosió (en referència a l'article 14.4 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 32. Sistema d'indicadors i accions relatius a l'erosió (en referència als articles 14.4 i 82 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 33. Classificació urbanística dels llits públics (en referència a l'article 14.5 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

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

#### Capítulo III

##### Acceso a la vivienda .

Artículo 14. 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)

Artículo 15. Vivienda en alquiler

Artículo 16. Promoción de viviendas protegidas como criterio para la Adjudicación de Programas

#### TÍTULO II

##### Desarrollo sostenible .

#### Capítulo I .

##### Utilización racional del suelo y Recursos naturales .

Artículo 17. Criterios para la utilización racional del suelo y de los recursos naturales .

#### Sección 1ª Utilización racional del suelo.

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

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

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

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

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

Artículo 23. 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)

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

#### Sección 2ª.

##### Prevenición de riesgos naturales o inducidos

Artículo 25. 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)

Artículo 26. 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)

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

Artículo 28. 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)

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

Artículo 30. 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)

Artículo 31. 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)

Artículo 32. 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)

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



Article 34. Condicions de funcionalitat dels llits (en referència a l'article 14.5 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 35. Reflex en el planejament dels riscos d'inundació (en referència a l'article 14.6 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 36. Riscos d'accidents greus en què intervinguen substàncies perilloses (en referència a l'article 14.7 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

#### Secció 3a

##### Ordenació del litoral

Article 37. Normes d'aplicació directa en les zones del litoral (en referència a l'article 15 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

#### Capítol II

##### Recursos hídrics

Article 38. Protecció dels recursos hídrics (en referència als articles 17 i 18 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 39. Ús sostenible de l'aigua (en referència a l'article 19.1 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 40. Mètodes per a contrastar la idoneïtat de les tècniques de generació de recursos hídrics (en referència a l'article 19.2 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 41. Sufficiència de recursos hídrics per a nous usos en el territori (en referència a l'article 19.2 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 42. Limitació de noves classificacions de sòl (en referència a l'article 19.3 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

#### Capítol III

##### Conservació i revitalització del patrimoni

#### Secció 1a.

##### Patrimoni cultural

Article 43. Conservació i recuperació (en referència a l'article 21.1 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 44. Ordenances específiques (en referència a l'article 21.2 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

#### Secció 2a.

##### Patrimoni rural

Article 45. Revitalització del patrimoni rural

Article 46. Funció vertebradora del territori de les àrees rurals (en referència a l'article 22.2 i 4 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 47. Patrimoni rural arquitectònic

#### Capítol IV

Implantació de les infraestructures i millora dels recursos energètics

Article 48. Coordinació de plans i projectes (en referència a l'article 23 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 49. Integració en el territori (en referència a l'article 23.7 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 50. Incidència dels nous creixements urbanístics en les infraestructures (en referència a l'article 23.5 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 51. Reserves de sòl per a la gestió de residus (en referència a l'article 23.6 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 52. Reserves de sòl per a instal·lacions o aparells de vigilància i control de la contaminació lumínica, acústica i atmosfèrica.

Article 53. Coordinació administrativa (en referència a l'article 3 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

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

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

Artículo 36. 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)

#### Sección 3ª.

##### Ordenación del litoral

Artículo 37. 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)

#### Capítulo II.

##### Recursos hídricos

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

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

Artículo 40. 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)

Artículo 41. 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)

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

#### Capítulo III

##### Conservación y revitalización del patrimonio

#### Sección 1ª

##### Patrimonio cultural

Artículo 43. Conservación y recuperación (en referencia al artículo 21.1 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)

Artículo 44. Ordenanzas específicas (en referencia al artículo 21.2 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)

#### Sección 2ª.

##### Patrimonio rural

Artículo 45. Revitalización del patrimonio rural

Artículo 46. 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)

Artículo 47. Patrimonio rural arquitectónico

#### Capítulo IV

Implantación de las infraestructuras y mejora de los recursos energéticos

Artículo 48. Coordinación de planes y proyectos (en referencia al artículo 23 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)

Artículo 49. Integración en el territorio (en referencia al artículo 23.7 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)

Artículo 50. 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)

Artículo 51. Reservas de suelo para la gestión de residuos (en referencia al artículo 23.6 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)

Artículo 52. Reservas de suelo para instalaciones o aparatos de vigilancia y control de la contaminación lumínica, acústica y atmosférica.

Artículo 53. Coordinación administrativa (en referencia al artículo 3 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)

### TÍTOL III GESTIÓ TERRITORIAL

#### Capítol I

##### Disposicions generals

Article 54. Objectius (en referència a l'article 69 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge).

Article 55. Finalitats dels poders públics en la gestió territorial (en referència a l'article 69 i 70 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

#### Capítol II.

##### Indicadors i llindars de sostenibilitat

Article 56. Conceptes (en referència a l'article 81.1 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 57. Llindars de la sostenibilitat (en referència a l'article 81 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 58. Procediment per a la fixació de llindars de sostenibilitat i valors límit (en referència a l'article 81.2 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

#### Capítol III

##### Quotes de sostenibilitat

Article 59. Concepte, fins i objectius (en referència a l'article 83 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 60. Fixació de la quantia (en referència als articles 83 a 87 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 61. Obligats al pagament (en referència a l'article 83 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 62. Pagament de les quotes de sostenibilitat (en referència als articles 83 a 87 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 63. Quotes de sostenibilitat derivades de la gestió urbanística (en referència a l'article 84 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 64. Quotes de sostenibilitat derivades d'actuacions en el sòl no urbanitzable (en referència a l'article 85 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 65. Quotes de sostenibilitat derivades de la implantació d'infraestructures (en referència a l'article 87 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge).

### TÍTOL IV

### FONS PER A L'EQUITAT TERRITORIAL

#### Capítol I

##### Creació i regulació del Fons per a l'Equitat Territorial

Article 66. Creació del Fons per a l'Equitat Territorial de la Comunitat Valenciana (en referència a l'article 88 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 67. Assignació de la Generalitat i l'adscripció d'altres recursos al Fons per a l'Equitat Territorial

Article 68. Exercici de competències en la gestió del Fons per a l'Equitat Territorial (en referència a l'article 88 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

#### Capítol II

##### Règim jurídic

Article 69. Regularització del capital pressupostat del Fons per a l'Equitat Territorial (en referència a l'article 88 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

#### Capítol III

##### Accions per a la sostenibilitat i qualitat de vida

##### Secció 1a.

Determinacions generals. Accions per a la sostenibilitat i qualitat de vida

Article 70. Accions per a la sostenibilitat i qualitat de vida (en referència a l'article 72.1 i 2 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

### TÍTULO III. GESTIÓN TERRITORIAL

#### Capítulo I

##### Disposiciones generales

Artículo 54. Objetivos (en referencia al artículo 69 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje).

Artículo 55. Finalidades de los poderes públicos en la gestión territorial (en referencia al artículo 69 y 70 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)

#### Capítulo II.

##### Indicadores y umbrales de sostenibilidad

Artículo 56. Conceptos (en referencia al artículo 81.1 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)

Artículo 57. Umbrales de la sostenibilidad (en referencia al artículo 81 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)

Artículo 58. 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)

#### Capítulo III

##### Cuotas de sostenibilidad

Artículo 59. Concepto, fines y objetivos (en referencia al artículo 83 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)

Artículo 60. Fijación de la cuantía (en referencia a los artículos 83 a 87 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)

Artículo 61. Obligados al pago (en referencia al artículo 83 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)

Artículo 62. 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)

Artículo 63. Cuotas de sostenibilidad derivadas de la gestión urbanística (en referencia al artículo 84 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)

Artículo 64. 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)

Artículo 65. 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).

### TÍTULO IV

### FONDO PARA LA EQUITAD TERRITORIAL

#### Capítulo I

##### Creación y regulación del Fondo para la Equidad Territorial

Artículo 66. Creación del Fondo para la Equidad Territorial de la Comunitat Valenciana (en referencia al artículo 88 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)

Artículo 67. Asignación de la Generalitat y la adscripción de otros recursos al Fondo para la Equidad Territorial

Artículo 68. 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)

#### Capítulo II

##### Régimen jurídico

Artículo 69. 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)

#### Capítulo III

##### Acciones para la sostenibilidad y calidad de vida

##### Sección 1ª.

Determinaciones generales. Acciones para la sostenibilidad y calidad de vida

Artículo 70. 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)

Article 71. Àmbit i abast de les accions per a la sostenibilitat i qualitat de vida (en referència a l'article 72.3 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 72. Objectius de les accions per a la sostenibilitat i la qualitat de vida (en referència a l'article 72 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

#### Secció 2a.

Programes per a la sostenibilitat i qualitat de vida

Article 73. Programes (en referència a l'article 73 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 74. Documentació dels programes per a la sostenibilitat i la qualitat de vida (en referència a l'article 75 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

#### Capítol IV

Projectes per a la sostenibilitat i qualitat de vida

Article 75. Projectes (en referència a l'article 77 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 76. Documentació i contingut dels projectes (en referència a l'article 79 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

f) Estudis de paisatge, quan així escaiga en aplicació de la legislació sectorial aplicable.

#### Capítol V

Proposició, tramitació i aprovació

##### Secció 1a.

Determinacions comunes als programes per a la sostenibilitat i qualitat de vida

Article 77. Proposició dels programes per a la sostenibilitat i qualitat de vida (en referència a l'article 74 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 78. Procediment per a l'aprovació del programa per a la sostenibilitat i qualitat de vida (en referència a l'article 74 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

#### Secció 2a.

Determinacions especials per a programes de gestió autonòmica

Article 79. Exercici de competències en la tramitació de programes de gestió autonòmica (en referència a l'article 76 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 80. Convocatòria de concurs per a la selecció de proposicions de programes per a la sostenibilitat i per a la qualitat de vida (en referència a l'article 76 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 81. Tramitació i resolució del concurs (en referència a l'article 76 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 82. Programes d'especial interès públic (en referència a l'article 76 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 83. Prioritats per al finançament de programes a càrrec del Fons per a l'Equitat Territorial (en referència a l'article 82.4 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 84. Concertació (en referència a l'article 76 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 85. Tramitació i aprovació del programa per a la sostenibilitat i la qualitat de vida (en referència a l'article 76 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

#### Secció 3a.

Projectes per a la sostenibilitat i qualitat de vida

Article 86. Proposició dels projectes per a la sostenibilitat i qualitat de vida (en referència a l'article 78 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

#### Capítol VI

Publicació, vigència i executivitat de les accions

Article 87. Publicació de l'aprovació definitiva dels programes i projectes (en referència als articles 76 i 80 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Artículo 71. 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)

Artículo 72. 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)

#### Sección 2ª.

Programas para la sostenibilidad y calidad de vida

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

Artículo 74. 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)

#### Capítulo IV

Proyectos para la sostenibilidad y calidad de vida

Artículo 75. Proyectos (en referencia al artículo 77 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)

Artículo 76. Documentación y Contenido de los proyectos (en referencia al artículo 79 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)

f) Estudios de paisaje, cuando así proceda en aplicación de la legislación sectorial aplicable.

#### Capítulo V

PROPOSICIÓN, TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN

##### Sección 1ª.

Determinaciones comunes a los Programas para la sostenibilidad y calidad de vida

Artículo 77. Proposición de los Programas para la sostenibilidad y calidad de vida (en referencia al artículo 74 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)

Artículo 78. Procedimiento para la aprobación del Programa para la sostenibilidad y calidad de vida (en referencia al artículo 74 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)

#### Sección 2ª

Determinaciones especiales para Programas de gestión autonómica

Artículo 79. Ejercicio de competencias en la tramitación de programas de gestión autonómica (en referencia al artículo 76 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)

Artículo 80. Convocatoria de concurso para la selección de proposiciones de programas para la sostenibilidad y para la calidad de vida (en referencia al artículo 76 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)

Artículo 81. Tramitación y resolución del concurso (en referencia al artículo 76 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)

Artículo 82. Programas de especial interés público (en referencia al artículo 76 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)

Artículo 83. 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)

Artículo 84. Concertación (en referencia al artículo 76 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)

Artículo 85. 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)

#### Sección 3ª.

Proyectos para la sostenibilidad y calidad de vida

Artículo 86. Proposición de los Proyectos para la sostenibilidad y calidad de vida (en referencia al artículo 78 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)

#### Capítulo VI

Publicación, vigencia y ejecutividad de las acciones

Artículo 87. 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)

Article 88. Publicitat (en referència als articles 76 i 80 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 89. Efectes de l'aprovació dels programes i projectes (en referència als articles 76 i 80 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

#### Capítol VII

Gestió dels programes i projectes per a la sostenibilitat i qualitat de vida

Article 90. Principis (en referència a l'article 74 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 91. Tipus de gestió (en referència a l'article 74 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 92. Competència (en referència a l'article 74 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 93. Control financer, seguiment i avaluació (en referència a l'article 74 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

#### Capítol VIII

Modificació de les accions

Article 94. Revisió de programes i projectes per a la sostenibilitat i qualitat de vida (en referència als articles 72 a 80 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

### LLIBRE II

## ORDENACIÓ I GESTIÓ URBANÍSTICA

### TÍTOL I

## ORDENACIÓ DEL TERRITORI I PLANEJAMENT URBANÍSTIC

#### Capítol I

Normes de directa aplicació

Article 95. Obligatòria observança dels llindars de sostenibilitat (en referència a l'article 82.2 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 96. Justificació detallada dels indicadors de sostenibilitat en el planejament urbanístic (en referència a l'article 82.3 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 97. Normes generals d'aplicació directa (en referència a l'article 8 de la Llei urbanística valenciana)

Article 98. Normes d'aplicació directa en els nuclis històrics o tradicionals (en referència a l'article 8 punts 1, 2 i 3 de la Llei urbanística valenciana)

Article 99. Normes de directa aplicació respecte dels catàlegs de béns i espais protegits (en referència a l'article 77 de la Llei urbanística valenciana)

Article 100. Normes d'aplicació directa a les construccions i edificacions en el sòl no urbanitzable (en referència a l'article 12 de la Llei del sòl no urbanitzable)

#### Capítol II

Ordenació estructural

Article 101. Formalització de les directrius definitòries de l'evolució urbana i ocupació del territori (en referència a l'article 44 de la Llei urbanística valenciana)

Article 102. Concepte de centre cívic (en referència a l'article 36.1.g) de la Llei urbanística valenciana)

Article 103. Conceptes de malla urbana, unitat urbana equivalent i sòl sense urbanització consolidada (en referència als articles 10.1 i 48 de la Llei urbanística valenciana)

Article 104. Classificació de sòl urbanitzable (en referència als articles 12 i 48 de la Llei urbanística valenciana)

Article 105. Classificació de sòl no urbanitzable (en relació als articles 16 i 48 de la Llei urbanística valenciana)

Article 106. Zones primàries d'ús global o dominant (en relació a l'article 49 de la Llei urbanística valenciana)

Article 107. Condicions funcionals de rondes, travessies i carreteres en el planejament (en relació a l'article 51 de la Llei urbanística valenciana)

Artículo 88. Publicidad (en referencia a los artículos 76 y 80 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)

Artículo 89. 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)

#### Capítulo VII

Gestión de los programas y proyectos para la sostenibilidad y calidad de vida

Artículo 90. Principios (en referencia al artículo 74 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)

Artículo 91. Tipos de gestión (en referencia al artículo 74 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)

Artículo 92. Competencia (en referencia al artículo 74 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)

Artículo 93. Control financiero, seguimiento y evaluación (en referencia al artículo 74 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)

#### Capítulo VIII

Modificación de las acciones

Artículo 94. Revisión de Programas y Proyectos para la sostenibilidad y calidad de vida (en referencia a los artículos 72 a 80 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)

### LIBRO II

## ORDENACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA

### TÍTULO I

## ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

#### Capítulo I

Normas de directa aplicación

Artículo 95. Obligatoria observancia de los umbrales de sostenibilidad (en referencia al artículo 82.2 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)

Artículo 96. 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)

Artículo 97. Normas generales de aplicación directa (en referencia al artículo 8 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 98. Normas de aplicación directa en los núcleos históricos o tradicionales (en referencia al artículo 8 puntos 1, 2 y 3 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 99. Normas de directa aplicación respecto a los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (en referencia al artículo 77 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 100. Normas de aplicación directa a las construcciones y edificaciones en el suelo no urbanizable (en referencia al artículo 12 de la Ley del Suelo no Urbanizable)

#### Capítulo II

Ordenación estructural

Artículo 101. Formalización de las Directrices definitorias de la evolución urbana y ocupación del territorio (en referencia al artículo 44 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 102. Concepto de centro cívico (en referencia al artículo 36.1.g) de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 103. Conceptos de malla urbana, unidad urbana equivalente y suelo sin urbanización consolidada (en referencia a los artículos 10.1 y 48 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 104. Clasificación de suelo urbanizable (en referencia a los artículos 12 y 48 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 105. Clasificación de suelo no urbanizable (en relación a los artículos 16 y 48 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 106. Zonas primarias de uso global o dominante (en relación al artículo 49 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 107. Condiciones funcionales de rondas, travessías y carreteras en el Planeamiento (en relación al artículo 51 de la Ley Urbanística Valenciana)

Article 108. Elements fonamentals de la xarxa primària (en referència a l'article 52 de la Llei urbanística valenciana)

Article 109. Determinacions de l'ordenació estructural relatives a la redacció de plans parcials i de reforma interior (en referència a l'article 53 de la Llei urbanística valenciana)

Article 110. El sector; concepte, finalitat i delimitació (en referència a l'article 54 de la Llei urbanística valenciana)

Article 111. Criteris de delimitació de sectors i el seu desenrotllament seqüencial (en referència a l'article 54 de la Llei urbanística valenciana)

Article 112. Criteris per a la delimitació d'àrees de repartiment en sòl urbanitzable (en referència a l'article 55 de la Llei urbanística valenciana)

Article 113. Criteris per a la delimitació d'àrees de repartiment en sòl urbà (en referència a l'article 55 de la Llei urbanística valenciana)

Article 114. Criteri normal per a la determinació i càlcul de l'aprofitament tipus (en referència a l'article 56 de la Llei urbanística valenciana)

Article 115. Criteris especials per a la determinació i el càlcul de l'aprofitament tipus en sòl urbanitzable (en referència a l'article 56 de la Llei urbanística valenciana)

Article 116. Incidència de la xarxa primària en la determinació i càlcul de l'aprofitament tipus (en referència a l'article 56 de la Llei urbanística valenciana)

Article 117. Incidència dels sòls dotacionals en la determinació i càlcul de l'aprofitament tipus (en referència a l'article 56 de la Llei urbanística valenciana)

Article 118. Criteris especials per a la determinació i càlcul de l'aprofitament tipus en sòl urbà (en referència a l'article 56 de la Llei urbanística valenciana)

Article 119. Coeficients correctors de l'aprofitament tipus (en referència als articles 34.c), 56, 58.5 i 169.3.e) de la Llei urbanística valenciana)

### Capítol III

#### Ordenació detallada

Article 120. Elements integrants de l'ordenació detallada (en referència als articles 37 i 57 de la Llei urbanística valenciana)

Article 121. Principi general de l'ordenació detallada (en referència als articles 37 i 57 de la Llei urbanística valenciana)

Article 122. Delimitació de les unitats d'execució (en referència a l'article 58 de la Llei urbanística valenciana)

Article 123. Delimitació de les unitats d'execució discontinües (en referència a l'article 58 de la Llei urbanística valenciana)

Article 124. Xarxa secundària de reserves de sòl dotacional (en referència a l'article 59 de la Llei urbanística valenciana)

Article 125. Altres determinacions d'ordenació detallada (en referència a l'article 60 de la Llei urbanística valenciana)

Article 126. Classificació general i funcional de les dotacions públiques (en referència a l'article 60 de la Llei urbanística valenciana)

Article 127. Tipus de zona verda (en referència a l'article 60 de la Llei urbanística valenciana).

Article 128. Condicions de qualitat exigibles de les zones verdes (en referència a l'article 60 de la Llei urbanística valenciana).

Article 129. Elements integrants de la xarxa viària (en referència a l'article 60 de la Llei urbanística valenciana).

Article 130. Condicions funcionals de la xarxa viària (en referència a l'article 60 de la Llei urbanística valenciana).

Article 131. Dimensions dels elements de la xarxa viària (en referència a l'article 60 de la Llei urbanística valenciana).

Article 132. Restants dotacions públiques i equipament (en referència a l'article 60 de la Llei urbanística valenciana).

### Capítol IV

Funció, determinacions i documentació dels instruments d'ordenació

Artículo 108. Elementos fundamentales de la red primaria (en referencia al artículo 52 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 109. 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)

Artículo 110. El sector; concepto, finalidad y delimitación (en referencia al artículo 54 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 111. Criterios de delimitación de sectores y su desarrollo secuencial (en referencia al artículo 54 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 112. Criterios para la delimitación de áreas de reparto en suelo urbanizable (en referencia al artículo 55 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 113. Criterios para la delimitación de áreas de reparto en suelo urbano (en referencia al artículo 55 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 114. Criterio normal para la determinación y cálculo del aprovechamiento tipo (en referencia al artículo 56 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 115. Criterios especiales para la determinación y cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbanizable (en referencia al artículo 56 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 116. Incidencia de la red primaria en la determinación y cálculo del aprovechamiento tipo (en referencia al artículo 56 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 117. Incidencia de los suelos dotacionales en la determinación y cálculo del aprovechamiento tipo (en referencia al artículo 56 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 118. Criterios especiales para la determinación y cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbano (en referencia al artículo 56 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 119. Coeficientes correctores del aprovechamiento tipo (en referencia a los artículos 34.c), 56, 58.5 y 169.3.e) de la Ley Urbanística Valenciana)

### Capítulo III

#### Ordenación pormenorizada

Artículo 120. Elementos integrantes de la ordenación pormenorizada (en referencia a los artículos 37 y 57 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 121. Principio general de la ordenación pormenorizada (en referencia a los artículos 37 y 57 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 122. Delimitación de las unidades de ejecución (en referencia al artículo 58 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 123. Delimitación de las unidades de ejecución discontinuas (en referencia al artículo 58 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 124. Red secundaria de reservas de suelo dotacional (en referencia al artículo 59 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 125. Otras determinaciones de ordenación pormenorizada (en referencia al artículo 60 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 126. Clasificación general y funcional de las dotaciones públicas (en referencia al artículo 60 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 127. Tipos de zona verde (en referencia al artículo 60 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 128. Condiciones de calidad exigibles de las zonas verdes (en referencia al artículo 60 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 129. Elementos integrantes de la red viaria (en referencia al artículo 60 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 130. Condiciones funcionales de la red viaria (en referencia al artículo 60 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 131. Dimensiones de los elementos de la red viaria (en referencia al artículo 60 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 132. Restantes dotaciones públicas y equipamiento (en referencia al artículo 60 de la Ley Urbanística Valenciana).

### Capítulo IV

Función, determinaciones y documentación de los instrumentos de ordenación

### Secció 1a. Plans d'acció territorial integrats

Article 133. Determinacions dels plans d'acció territorial integrats (en referència als articles 43, 54, 55 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 134. Documentació dels plans d'acció territorial integrats (en referència a l'article 53 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 135. Plans d'acció territorial integrats d'àmbit metropolità ( en referència a l'article 49 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

### Secció 2a. Plans d'acció territorial sectorials

Article 136. Plans d'acció territorial sectorials. Determinacions (en referència als articles 43 i 56 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 137. Documentació dels plans d'acció territorial sectorials ( en referència a l'article 58 de la Llei d'ordenació del territori i protecció de paisatge)

### Secció 3a. Plans generals

Article 138. Funció, àmbit i abast del pla general (en referència a l'article 61 de la Llei urbanística valenciana)

Article 139. Determinacions del pla general (en referència a l'article 62 de la Llei urbanística valenciana)

Article 140. Tractament en el pla general de l'ordenació urbanística anterior a la seua vigència (en referència a l'article 62 de la Llei urbanística valenciana)

Article 141. Límits a la potestat de planejament (en referència a l'article 63 de la Llei urbanística valenciana)

Article 142. Documents d'informació del pla general (en referència a l'article 64 de la Llei urbanística valenciana)

Article 143. Informació urbanística relativa a les condicions geogràfiques del territori ordenat (en referència a l'article 64 de la Llei urbanística valenciana)

Article 144. Informació urbanística relativa a les condicions institucionals del territori ordenat (en referència a l'article 64 de la Llei urbanística valenciana)

Article 145. Plànols d'informació (en referència a l'article 64 de la Llei urbanística valenciana).

Article 146. Memòria justificativa (en referència a l'article 64 de la Llei urbanística valenciana).

Article 147. Directrius definidores de l'estratègia d'evolució urbana i ocupació del territori (en referència als articles 43 a 47 de la Llei urbanística valenciana)

Article 148. Normes urbanístiques (en referència a l'article 64 de la Llei urbanística valenciana).

Article 149. Contingut de les normes urbanístiques de caràcter estructural (en referència als articles 36 i 64 de la Llei urbanística valenciana).

Article 150. Contingut de les normes urbanístiques pròpies de l'ordenació detallada (en referència als articles 37 i 64 de la Llei urbanística valenciana).

Article 151. Fitxes de planejament (en referència a l'article 64 de la Llei urbanística valenciana).

Article 152. Fitxes de gestió (en referència a l'article 64 de la Llei urbanística valenciana).

Article 153. Plans d'ordenació estructural (en referència a l'article 64 de la Llei urbanística valenciana).

Article 154. Plans d'ordenació detallada (en referència a l'article 64 de la Llei urbanística valenciana)

### Secció 3a. Plans parcials

Article 155. Relació entre els plans parcials i els plans generals (en referència a l'article 65 de la Llei urbanística valenciana).

Article 156. Determinacions dels plans parcials (en referència als articles 66 i 67 de la Llei urbanística valenciana)

Article 157. Memòria informativa del pla parcial (en referència a l'article 68 de la Llei urbanística valenciana).

Article 158. Plànols d'informació del pla parcial (en referència a l'article 68 de la Llei urbanística valenciana).

### Sección 1ª. Planes de Acción Territorial Integrados.

Artículo 133. Determinaciones de los Planes de Acción Territorial Integrados (en referencia a los artículos 43, 54, 55 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)

Artículo 134. Documentación de los Planes de Acción Territorial Integrados (en referencia al artículo 53 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)

Artículo 135. Planes de Acción Territorial Integrados de ámbito metropolitano ( en referencia al artículo 49 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)

### Sección 2ª. Planes de Acción Territorial Sectoriales.

Artículo 136. Planes de Acción Territorial Sectoriales. Determinaciones (en referencia a los artículos 43 y 56 de la Ley de Ordenación de Territorio y Protección del Paisaje)

Artículo 137. Documentación de los Planes de Acción Territorial Sectoriales ( en referencia al artículo 58 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección de Paisaje)

### Sección 3ª. Planes Generales

Artículo 138. Función, ámbito y alcance del Plan General (en referencia al artículo 61 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 139. Determinaciones del Plan General (en referencia al artículo 62 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 140. Tratamiento en el Plan General de la ordenación urbanística anterior a su vigencia (en referencia al artículo 62 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 141. Límites a la potestad de planeamiento (en referencia al artículo 63 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 142. Documentos de información del Plan General (en referencia al artículo 64 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 143. Información urbanística relativa a las condiciones geográficas del territorio ordenado (en referencia al artículo 64 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 144. Información urbanística relativa a las condiciones institucionales del territorio ordenado (en referencia al artículo 64 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 145. Planos de información (en referencia al artículo 64 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 146. Memoria Justificativa (en referencia al artículo 64 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 147. 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)

Artículo 148. Normas urbanísticas (en referencia al artículo 64 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 149. Contenido de las normas urbanísticas de carácter estructural (en referencia a los artículos 36 y 64 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 150. Contenido de las normas urbanísticas propio de la ordenación pormenorizada (en referencia a los artículos 37 y 64 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 151. Fichas de planeamiento (en referencia al artículo 64 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 152. Fichas de gestión (en referencia al artículo 64 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 153. Planos de ordenación estructural (en referencia al artículo 64 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 154. Planos de ordenación pormenorizada (en referencia al artículo 64 de la Ley Urbanística Valenciana)

### Sección 3ª. Planes Parciales.

Artículo 155. Relación entre los Planes Parciales y los Planes Generales (en referencia al artículo 65 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 156. Determinaciones de los Planes Parciales (en referencia a los artículos 66 y 67 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 157. Memoria informativa del Plan Parcial (en referencia al artículo 68 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 158. Planos de información del Plan Parcial (en referencia al artículo 68 de la Ley Urbanística Valenciana).

Article 159. Memòria justificativa del pla parcial (en referència a l'article 68 de la Llei urbanística valenciana).

Article 160. Normes urbanístiques dels plans parcials (en referència a l'article 68 de la Llei urbanística valenciana).

Article 161. Catàleg de béns i espais protegits del pla parcial (en referència a l'article 68 de la Llei urbanística valenciana).

Article 162. Plans d'ordenació del pla parcial (en referència a l'article 68 de la Llei urbanística valenciana).

#### Secció 4a. Plans de reforma interior

Article 163. Classes de plans de reforma interior (en referència als articles 69 i 72 de la Llei urbanística valenciana).

Article 164. Funció general dels plans de reforma interior (en referència a l'article 69 de la Llei urbanística valenciana).

Article 165. Àmbit dels plans de reforma interior (en referència a l'article 70 de la Llei urbanística valenciana).

Article 166. Determinacions dels plans de reforma interior (en referència a l'article 70 de la Llei urbanística valenciana).

Article 167. Documentació dels plans de reforma interior (en referència a l'article 71 de la Llei urbanística valenciana).

#### Secció 5a. Plans parcials i de reforma interior modificatius de l'ordenació estructural

Article 168. Plans parcials i de reforma interior modificatius (en referència a l'article 72 de la Llei urbanística valenciana).

Article 169. Àmbit dels plans parcials i de reforma interior modificatius (en referència a l'article 72 de la Llei urbanística valenciana).

Article 170. Incidència dels plans modificatius en la delimitació sectorial i d'àrees de repartiment i en la determinació d'aprofitament tipus (en referència a l'article 72 de la Llei urbanística valenciana).

Article 171. Documentació addicional per als plans parcials i de reforma interior modificatius (en referència a l'article 72.2 de la Llei urbanística valenciana).

#### Secció 6a. Plans parcials i de reforma interior modificatius de la classificació del sòl, i el document de justificació d'integració territorial

Article 172. Plans parcials modificatius de la classificació del sòl (en referència a l'article 73 de la Llei urbanística valenciana).

Article 173. Plans parcials modificatius de la classificació del sòl confrontants amb àrees de reserva per a la implantació d'infraestructures o dotacions (en referència a l'article 73 de la Llei urbanística valenciana).

Article 174. Document de justificació de la integració territorial (en referència a l'article 74 de la Llei urbanística valenciana).

Article 175. Determinacions del document de justificació d'integració territorial (en referència a l'article 74 de la Llei urbanística valenciana).

Article 176. Documentació dels documents de justificació d'integració territorial (en referència a l'article 74 de la Llei urbanística valenciana).

#### Secció 7a. Plans especials

Article 177. Funció dels plans especials (en referència als articles 38.d) i 75 de la Llei urbanística valenciana).

Article 178. Determinacions dels plans especials de reserva de sòl (en referència als articles 38.d) i 75 de la Llei urbanística valenciana).

Article 179. Determinacions dels plans especials de protecció, integració i funcionalitat de les infraestructures (en referència als articles 38.d) i 75 de la Llei urbanística valenciana).

Article 180. Funcions dels plans especials de conservació i preservació (en referència als articles 38.d) i 75 de la Llei urbanística valenciana).

Article 181. Funcions dels plans especials d'urbanització i edificació d'àmbits subjectes a actuacions urbanístiques singulars (en referència als articles 38.d) i 75 de la Llei urbanística valenciana).

Artículo 159. Memoria Justificativa del Plan Parcial (en referencia al artículo 68 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 160. Normas urbanísticas de los Planes Parciales (en referencia al artículo 68 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 161. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan Parcial (en referencia al artículo 68 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 162. Planos de ordenación del Plan Parcial (en referencia al artículo 68 de la Ley Urbanística Valenciana).

#### Sección 4ª. Planes de Reforma Interior

Artículo 163. Clases de Planes de Reforma Interior (en referencia a los artículos 69 y 72 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 164. Función general de los Planes de Reforma Interior (en referencia al artículo 69 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 165. Ámbito de los Planes de Reforma Interior (en referencia al artículo 70 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 166. Determinaciones de los Planes de Reforma Interior (en referencia al artículo 70 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 167. Documentación de los Planes de Reforma Interior (en referencia al artículo 71 de la Ley Urbanística Valenciana).

#### Sección 5ª. Planes Parciales y de Reforma Interior modificativos de la ordenación estructural

Artículo 168. Planes Parciales y de Reforma Interior modificativos (en referencia al artículo 72 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 169. Ámbito de los Planes Parciales y de Reforma Interior modificativos (en referencia al artículo 72 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 170. 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).

Artículo 171. Documentación adicional para los Planes Parciales y de Reforma Interior modificativos (en referencia al artículo 72.2 de la Ley Urbanística Valenciana).

#### Sección 6ª. Planes Parciales y de Reforma Interior modificativos de la clasificación del suelo, y el Documento de Justificación de Integración Territorial

Artículo 172. Planes parciales modificativos de la clasificación del suelo (en referencia al artículo 73 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 173. Planes parciales modificativos de la clasificación del suelo conlindantes con áreas de reserva para la implantación de infraestructuras o dotaciones (en referencia al artículo 73 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 174. Documento de Justificación de la Integración Territorial (en referencia al artículo 74 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 175. Determinaciones del Documento de Justificación de Integración Territorial (en referencia al artículo 74 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 176. Documentación de los Documentos de Justificación de Integración Territorial (en referencia al artículo 74 de la Ley Urbanística Valenciana).

#### Sección 7ª. Planes Especiales

Artículo 177. Función de los Planes Especiales (en referencia a los artículos 38.d) y 75 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 178. Determinaciones de los Planes Especiales de reserva de suelo (en referencia a los artículos 38.d) y 75 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 179. 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).

Artículo 180. Funciones de los Planes Especiales de conservación y preservación (en referencia a los artículos 38.d) y 75 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 181. 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).

Article 182. Funcions dels plans especials de vinculació a règims de protecció pública (en referència als articles 38.d) i 75 de la Llei urbanística valenciana).

Article 183. Documentació dels plans especials (en referència a l'article 76 de la Llei urbanística valenciana).

#### Secció 8a. Catàlegs

Article 184. Protecció integral dels béns catalogats (en referència a l'article 77 de la Llei urbanística valenciana).

Article 185. Protecció parcial dels béns catalogats (en referència a l'article 77 de la Llei urbanística valenciana).

Article 186. Protecció ambiental dels béns catalogats (en referència a l'article 77 de la Llei urbanística valenciana).

Article 187. Normes generals de protecció comuna per a qualsevol bé o espai catalogat (en referència a l'article 77 de la Llei urbanística valenciana).

Article 188. Ordenació estructural i detallada continguda en els catàlegs (en referència a l'article 77 de la Llei urbanística valenciana).

Article 189. Documentació dels catàlegs (en referència a l'article 78 de la Llei urbanística valenciana).

#### Secció 9a. Estudis de detall

Article 190. Funció dels estudis de detall (en referència a l'article 79 de la Llei urbanística valenciana).

Article 191. Condicions per a la formulació d'estudis de detall (en referència a l'article 79 de la Llei urbanística valenciana).

Article 192. Documentació dels estudis de detall (en referència a l'article 80 de la Llei urbanística valenciana).

### Capítol V

#### Estàndards urbanístics

Secció 1a. Disposicions generals en matèria d'estàndards urbanístics

Article 193. Concepte d'estàndard urbanístic (en referència als articles 40, 52, 59.2, 63, 67 i 70 de la Llei urbanística valenciana).

Article 194. Objecte de regulació per mitjà dels estàndards urbanístics (en referència als articles 40, 52 i 63 de la Llei urbanística valenciana).

Article 195. Principis generals dels estàndards i del disseny urbà dels espais públics (en referència als articles 40, 52 i 63 de la Llei urbanística valenciana).

Article 196. Tipus d'estàndards urbanístics (en referència als articles 40, 52 i 63 de la Llei urbanística valenciana).

#### Secció 2a. Estàndards d'edificabilitat

Article 197. Edificabilitat bruta i edificabilitat neta (en referència als articles 40, 52 i 63 de la Llei urbanística valenciana).

Article 198. Paràmetres d'edificabilitat bruta (en referència als articles 40, 52 i 63 de la Llei urbanística valenciana).

Article 199. Paràmetres d'edificabilitat neta (en referència als articles 40, 52 i 63 de la Llei urbanística valenciana).

Article 200. Superfície computable del sector (en referència als articles 40, 52 i 63 de la Llei urbanística valenciana).

Article 201. Càlcul de la xarxa primària a l'efecte de l'edificabilitat (en referència als articles 40, 52 i 63 de la Llei urbanística valenciana).

Article 202. Càlcul de l'edificabilitat en les àrees semiconsolidades (en referència als articles 40, 52 i 63 de la Llei urbanística valenciana).

Article 203. Càlcul de les zones de protecció de la legislació sectorial (en referència als articles 40, 52 i 63 de la Llei urbanística valenciana).

Article 204. Càlcul de les dotacions públiques existents (en referència als articles 40, 52 i 63 de la Llei urbanística valenciana).

Article 205. Limitacions d'edificabilitat (en referència als articles 40, 52 i 63 de la Llei urbanística valenciana).

Artículo 182. 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).

Artículo 183. Documentación de los Planes Especiales (en referencia al artículo 76 de la Ley Urbanística Valenciana).

#### Sección 8ª. Catálogos.

Artículo 184. Protección integral de los bienes catalogados (en referencia al artículo 77 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 185. Protección parcial de los bienes catalogados (en referencia al artículo 77 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 186. Protección ambiental de los bienes catalogados (en referencia al artículo 77 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 187. Normas generales de protección comunes para cualquier bien o espacio catalogado (en referencia al artículo 77 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 188. Ordenación estructural y pormenorizada contenida en los Catálogos (en referencia al artículo 77 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 189. Documentación de los Catálogos (en referencia al artículo 78 de la Ley Urbanística Valenciana).

#### Sección 9ª. Estudios de Detalle

Artículo 190. Función de los Estudios de Detalle (en referencia al artículo 79 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 191. Condiciones para la formulación de Estudios de Detalle (en referencia al artículo 79 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 192. Documentación de los Estudios de Detalle (en referencia al artículo 80 de la Ley Urbanística Valenciana).

### Capítulo V

#### Estándares urbanísticos

#### Sección 1ª.

Disposiciones generales en materia de estándares urbanísticos.

Artículo 193. Concepto de estándar urbanístico (en referencia a los artículos 40, 52, 59.2, 63, 67 y 70 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 194. Objeto de regulación mediante los estándares urbanísticos (en referencia a los artículos 40, 52 y 63 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 195. 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).

Artículo 196. Tipos de estándares urbanísticos (en referencia a los artículos 40, 52 y 63 de la Ley Urbanística Valenciana).

#### Sección 2ª. Estándares de edificabilidad

Artículo 197. Edificabilidad bruta y edificabilidad neta (en referencia a los artículos 40, 52 y 63 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 198. Parámetros de edificabilidad bruta (en referencia a los artículos 40, 52 y 63 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 199. Parámetros de edificabilidad neta (en referencia a los artículos 40, 52 y 63 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 200. Superficie computable del sector (en referencia a los artículos 40, 52 y 63 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 201. Cálculo de la red primaria a efectos de la edificabilidad (en referencia a los artículos 40, 52 y 63 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 202. Cálculo de la edificabilidad en las áreas semiconsolidadas (en referencia a los artículos 40, 52 y 63 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 203. Cálculo de las zonas de protección de la legislación sectorial (en referencia a los artículos 40, 52 y 63 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 204. Cálculo de las dotaciones públicas existentes (en referencia a los artículos 40, 52 y 63 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 205. Limitaciones de edificabilidad (en referencia a los artículos 40, 52 y 63 de la Ley Urbanística Valenciana).



## Secció 3a. Estàndards dotacionals

Article 206. Estàndard global de zones verdes (en referència als articles 40, 52 i 63 de la Llei urbanística valenciana)

Article 207. Parc públic de xarxa primària (en referència als articles 40, 52 i 63 de la Llei urbanística valenciana)

Article 208. Reserves de sòl dotacional en actuacions d'ús dominant residencial (en referència als articles 40, 52 i 63 de la Llei urbanística valenciana)

Article 209. Actuacions d'ús dominant terciari (en referència als articles 40, 52 i 63 de la Llei urbanística valenciana)

Article 210. Actuacions d'ús dominant industrial (en referència als articles 40, 52 i 63 de la Llei urbanística valenciana)

Article 211. Còmput de la xarxa primària a l'efecte dels estàndards dotacionals de la xarxa secundària (en referència a l'article 13.6 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge i als articles 40, 52 i 63 de la Llei urbanística valenciana)

Article 212. Modificacions de plans (en referència als articles 40, 52 i 63 de la Llei urbanística valenciana)

## Capítol VI

Tramitació, aprovació i modificació dels plans de caràcter espacial

## Secció 1a. Preliminar.

Article 213. Requeriment per a l'elaboració de plans generals en municipis que no disposen de planejament genera (en referència a l'article 81.1 de la Llei urbanística valenciana).

## Secció 2a. Concert previ

Article 214. Funció del concert previ (en referència als articles 83.1 i 93.2 de la Llei urbanística valenciana).

Article 215. Documentació del concert previ del pla general (en referència als articles 83.1 i 93.2 de la Llei urbanística valenciana).

Article 216. Exposició al públic del concert previ (en referència a l'article 83.1 de la Llei urbanística valenciana).

## Secció 3a. Tramitació i aprovació del pla general

Article 217. Informes de les companyies que gestionen o exploren infraestructures de servicis declarats essencials o d'utilitat pública (en referència a l'article 83.2.d) de la Llei urbanística valenciana).

Article 218. Termini per a l'aprovació provisional (en referència a l'article 83.5 de la Llei urbanística valenciana).

Article 219. Resolució per la qual s'aproven provisionalment els plans generals (en referència a l'article 83.5 de la Llei urbanística valenciana).

Article 220. Requeriments d'esmena i compleció (en referència a l'article 84 de la Llei urbanística valenciana)

Article 221. Programes alternatius als formulats per la Generalitat (en referència a l'article 89.4 de la Llei urbanística valenciana).

Article 222. Revisió del pla general per fases desagregades (en referència a l'article 93.2 de la Llei urbanística valenciana).

## Secció 4a. Modificació dels instruments de planejament

Article 223. Procediment per a la modificació dels instruments de planejament (en referència a l'article 94 de la Llei urbanística valenciana).

## Secció 5a. Instruments de planejament d'àmbit supramunicipal

Article 224. Elaboració d'instruments de planejament de desenvolupament d'àmbit intermunicipal (en referència a l'article 92 de la Llei urbanística valenciana)

## Capítol VII

## Cèdula territorial d'urbanització

Article 225. Funció i determinacions de la cèdula territorial d'urbanització (en referència a l'article 112 de la Llei urbanística valenciana).

Article 226. Sol·licitud de la cèdula territorial d'urbanització (en referència a l'article 113 de la Llei urbanística valenciana).

## Sección 3ª. Estándares dotacionales

Artículo 206. Estándar global de zonas verdes (en referencia a los artículos 40, 52 y 63 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 207. Parque público de red primaria (en referencia a los artículos 40, 52 y 63 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 208. Reservas de suelo dotacional en actuaciones de uso dominante residencial (en referencia a los artículos 40, 52 y 63 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 209. Actuaciones de uso dominante terciario (en referencia a los artículos 40, 52 y 63 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 210. Actuaciones de uso dominante industrial (en referencia a los artículos 40, 52 y 63 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 211. Cómputo de la red primaria a efectos de los estándares dotacionales de la red secundaria (en referencia al artículo 13.6 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje y a los artículos 40, 52 y 63 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 212. Modificaciones de Planes (en referencia a los artículos 40, 52 y 63 de la Ley Urbanística Valenciana)

## Capítulo VI

Tramitación, aprobación y modificación de los Planes de carácter espacial

## Sección 1ª. Preliminar.

Artículo 213. 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).

## Sección 2ª. Concierto previo.

Artículo 214. Función del concierto previo (en referencia a los artículos 83.1 y 93.2 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 215. Documentación del concierto previo del Plan General (en referencia a los artículos 83.1 y 93.2 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 216. Exposición al público del concierto previo (en referencia al artículo 83.1 de la Ley Urbanística Valenciana).

## Sección 3ª. tramitación y aprobación del Plan General

Artículo 217. Informes de las compañías que gestionen o exploren infraestructuras de servicios declarados esenciales o de utilidad pública (en referencia al artículo 83.2.d) de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 218. Plazo para la aprobación provisional (en referencia al artículo 83.5 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 219. Resolución por la que se aprueben provisionalmente los Planes Generales (en referencia al artículo 83.5 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 220. Requerimientos de subsanación y compleción (en referencia al artículo 84 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 221. Programas alternativos a los formulados por la Generalitat (en referencia al artículo 89.4 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 222. Revisión del Plan General por fases desagregadas (en referencia al artículo 93.2 de la Ley Urbanística Valenciana).

## Sección 4ª. Modificación de los instrumentos de planeamiento

Artículo 223. Procedimiento para la modificación de los instrumentos de planeamiento (en referencia al artículo 94 de la Ley Urbanística Valenciana).

Sección 5ª. Instrumentos de planeamiento de ámbito supramunicipal

Artículo 224. Elaboración de instrumentos de planeamiento de desarrollo de ámbito intermunicipal (en referencia al artículo 92 de la Ley Urbanística Valenciana)

## Capítulo VII

## Cédula Territorial de Urbanización

Artículo 225. Función y determinaciones de la Cédula Territorial de Urbanización (en referencia al artículo 112 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 226. Solicitud de la Cédula Territorial de Urbanización (en referencia al artículo 113 de la Ley Urbanística Valenciana).

Article 227. Documentació per a sol·licitar la cèdula territorial d'urbanització (en referència a l'article 113 de la Llei urbanística valenciana).

Article 228. Inadmissió a tràmit de la sol·licitud de la cèdula territorial d'urbanització (en referència a l'article 115 de la Llei urbanística valenciana).

Article 229. Instrucció del procediment per a l'expedició de la cèdula territorial d'urbanització (en referència a l'article 115 de la Llei urbanística valenciana).

Article 230. Expedició de la cèdula territorial d'urbanització (en referència als articles 112.2 i 115 de la Llei urbanística valenciana).

Article 231. Contingut de la cèdula territorial d'urbanització (en referència a l'article 112 de la Llei urbanística valenciana).

Article 232. Efectes de la cèdula territorial d'urbanització (en referència a l'article 116 de la Llei urbanística valenciana).

Article 233. Denegació de la cèdula territorial d'urbanització per silenci administratiu (en referència a l'article 115 de la Llei urbanística valenciana).

## TÍTOL II

### ESTATUT DE LA PROPIETAT DEL SÒL

Article 234. Conceptes fonamentals del règim urbanístic del sòl (en referència a l'article 34 de la Llei urbanística valenciana).

Article 235. Concepte d'àrees semiconsolidades (en referència a l'article 27, apartats 1 i 2, de la Llei urbanística valenciana).

Article 236. Concepte d'edificacions consolidades (en referència a l'article 28.1 de la Llei urbanística valenciana).

Article 237. Parcel·la vinculada urbanísticament a una edificació consolidada (en referència a l'article 29 de la Llei urbanística valenciana).

Article 238. Reclassificació a sòl no urbanitzable d'àrees semiconsolidades (en referència a l'article 27.3 de la Llei urbanística valenciana).

Article 239. Informes justificatius del valor de les edificacions consolidades (en referència a l'article 28.2 de la Llei urbanística valenciana).

Article 240. Primera implantació de servicis per a edificis o instal·lacions preexistents (en referència a l'article 28.3 de la Llei urbanística valenciana).

Article 241. Imposició dels costos d'urbanització a propietaris d'edificacions consolidades (en referència a l'article 28.4.A de la Llei urbanística valenciana).

Article 242. Ajornament o exoneració del pagament de les obres d'urbanització (en referència a l'article 28.5 de la Llei urbanística valenciana).

Article 243. Aprovació de cànon per al pagament diferit d'obres d'urbanització (en referència a l'article 28.5 de la Llei urbanística valenciana).

Article 244. Habitatges en ús o en condicions de ser habitats (en referència a l'article 29.1 de la Llei urbanística valenciana).

Article 245. Obres en edificacions amb excés d'aprofitament consolidat (en referència a l'article 30.2 de la Llei urbanística valenciana).

## TÍTOL III

### PROGRAMACIÓ I GESTIÓ URBANÍSTICA PER MITJÀ D'ACTUACIONS AÏLLADES

Article 246. Optimització del desenrotllament urbà

Article 247. Concepte d'actuació aïllada (en referència als articles 15 i 146 de la Llei urbanística valenciana).

Article 248. Configuració d'àmbit inicial i de resultat en les actuacions aïllades (en referència als articles 15 i 146 de la Llei urbanística valenciana).

Article 249. Supòsits en què escau l'actuació aïllada (en referència als articles 15 i 146 de la Llei urbanística valenciana).

Article 250. Disponibilitat civil a l'efecte de la promoció d'actuacions aïllades (en referència a l'article 146.4 de la Llei urbanística valenciana).

Artículo 227. Documentación para solicitar la Cédula Territorial de Urbanización (en referencia al artículo 113 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 228. Inadmisión a trámite de la solicitud de la Cédula Territorial de Urbanización (en referencia al artículo 115 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 229. Instrucción del procedimiento para la expedición de la Cédula Territorial de Urbanización (en referencia al artículo 115 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 230. Expedición de la Cédula Territorial de Urbanización (en referencia a los artículos 112.2 y 115 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 231. Contenido de la Cédula Territorial de Urbanización (en referencia al artículo 112 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 232. Efectos de la Cédula Territorial de Urbanización (en referencia al artículo 116 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 233. Denegación de la Cédula Territorial de Urbanización por silencio administrativo (en referencia al artículo 115 de la Ley Urbanística Valenciana).

## TÍTULO II

### ESTATUTO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Artículo 234. Conceptos fundamentales del régimen urbanístico del suelo (en referencia al artículo 34 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 235. Concepto de Áreas Semiconsolidadas (en referencia al artículo 27, apartados 1 y 2, de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 236. Concepto de Edificaciones Consolidadas (en referencia al artículo 28.1 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 237. Parcela Vinculada urbanísticamente a una Edificación Consolidada (en referencia al artículo 29 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 238. reclasificación a suelo no urbanizable de Áreas Semiconsolidadas (en referencia al artículo 27.3 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 239. Informes justificativos del valor de las Edificaciones Consolidadas (en referencia al artículo 28.2 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 240. Primera implantación de servicios para edificios o instalaciones preexistentes (en referencia al artículo 28.3 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 241. Imposición de los costes de urbanización a propietarios de Edificaciones Consolidadas (en referencia al artículo 28.4.a de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 242. Aplazamiento o exoneración del pago de las obras de urbanización (en referencia al artículo 28.5 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 243. Aprobación de canon para el pago diferido de obras de urbanización (en referencia al artículo 28.5 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 244. Viviendas en uso o en condiciones de ser habitadas (en referencia al artículo 29.1 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 245. Obras en edificaciones con exceso de aprovechamiento consolidado (en referencia al artículo 30.2 de la Ley Urbanística Valenciana).

## TÍTULO III

### PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA MEDIANTE ACTUACIONES AISLADAS

Artículo 246. Optimización del desarrollo urbano

Artículo 247. Concepto de Actuación Aislada (en referencia a los artículos 15 y 146 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 248. Configuración de ámbito inicial y de resultado en las Actuaciones Aisladas (en referencia a los artículos 15 y 146 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 249. Supuestos en los que procede la Actuación Aislada (en referencia a los artículos 15 y 146 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 250. Disponibilidad civil a efectos de la promoción de Actuaciones Aisladas (en referencia al artículo 146.4 de la Ley Urbanística Valenciana).

Article 251. Concepte de centre històric (en referència a l'article 146.4 de la Llei urbanística valenciana).

Article 252. Programes d'actuació aïllada per a la regularització de límits (en referència a l'article 146.1.B de la Llei urbanística valenciana)

Article 253. Innecessarietat de les actuacions aïllades (en referència als articles 15 i 146 de la Llei urbanística valenciana)

Article 254. Delimitació d'àrees de rehabilitació (en referència a l'article 148 de la Llei urbanística valenciana)

Article 255. El contingut de la proposició juridicoeconòmica en programes d'actuació aïllada (en referència a l'article 147.2 de la Llei urbanística valenciana)

Article 256. Els criteris de selecció d'alternativa tècnica i de proposició juridicoeconòmica de programa d'actuació aïllada (en referència a l'article 147.3 de la Llei urbanística valenciana)

Article 257. Les garanties en els programes d'actuació aïllada (en referència a l'article 149 de la Llei urbanística valenciana).

Article 258. El procediment d'aprovació dels programes d'actuacions aïllades (en referència al títol II, Capítol XIV, secció 8a de la Llei urbanística valenciana).

Article 259. Aprovació i adjudicació dels programes d'actuació aïllada.

Article 260. Criteris d'aprovació i adjudicació del programa d'actuació aïllada.

Article 261. Programes d'actuació aïllada l'objecte dels quals és l'edificació o rehabilitació forçosa d'immobles.

Article 262. Contingut dels programes d'actuació aïllada que tinguem com a objecte l'edificació o rehabilitació forçosa d'immobles

Article 263. Declaració de l'incompliment del deure edificar o rehabilitar

Article 264. Procediment de declaració d'incompliment

Article 265. Efectes de la declaració de la situació d'execució forçosa per substitució del propietari incomplidor

#### TÍTOL IV PROGRAMACIÓ I GESTIÓ URBANÍSTICA PER MITJÀ D'ACTUACIONS INTEGRADES

Article 266. Concepte d'actuació integrada (en referència a l'article 14 de la Llei urbanística valenciana)

Article 267. Supòsits en què escau l'actuació integrada (en referència a l'article 14 de la Llei urbanística valenciana)

##### Capítol II

Gestió directa d'actuacions integrades

Article 268. Funció pública i formes de gestió urbanística

Article 269. Iniciativa per a la tramitació de programes d'actuació integrades per gestió directa (en referència a l'article 118.1.A i 89 de la Llei urbanística valenciana)

Article 270. Disponibilitat de recursos pressupostaris en la iniciativa pública en la formulació dels programes (en referència a l'article 128.3 de la Llei urbanística valenciana)

Article 271. Contingut de la iniciativa de gestió directa (en referència a l'article 128 de la Llei urbanística valenciana)

Article 272. Informació al públic de la iniciativa de gestió directa (en referència a l'article 128 de la Llei urbanística valenciana)

Article 273. Aprovació del programa

Article 274. Contractació de les actuacions subsegüents en el procediment per a l'aprovació de programes de gestió directa (en referència a l'article 128 de la Llei urbanística valenciana)

Article 275. Normes d'aplicació supletòria en la gestió directa (en referència a l'article 128 de la Llei urbanística valenciana)

##### Capítol III

Agrupacions d'interés urbanístic

Article 276. Agrupacions d'interés urbanístic en sòl no urbanitzable (en referència a l'article 144.1 de la Llei urbanística valenciana)

Article 277. Objecte de les agrupacions d'interés urbanístic

Artículo 251. Concepto de Centro Histórico (en referencia al artículo 146.4 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 252. Programas de Actuación Aislada para la regularización de linderos (en referencia al artículo 146.1.b de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 253. Innecesariedad de las Actuaciones Aisladas (en referencia a los artículos 15 y 146 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 254. Delimitación de Áreas de Rehabilitación (en referencia al artículo 148 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 255. El contenido de la Proposición Jurídico-Económica en Programas de Actuación Aislada (en referencia al artículo 147.2 de la Ley urbanística Valenciana)

Artículo 256. 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)

Artículo 257. Las garantías en los Programas de Actuación Aislada (en referencia al artículo 149 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 258. El procedimiento de aprobación de los Programas de Actuaciones Aisladas (en referencia al título II, capítulo XIV, sección 8ª de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 259. Aprobación y adjudicación de los Programas de Actuación Aislada.

Artículo 260. Criterios de aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Aislada.

Artículo 261. Programas de Actuación Aislada cuyo objeto es la edificación o rehabilitación forzosa de inmuebles.

Artículo 262. Contenido de los Programas de Actuación Aislada que tengan por objeto la edificación o rehabilitación forzosa de inmuebles

Artículo 263. Declaración del incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar.

Artículo 264. Procedimiento de declaración de incumplimiento.

Artículo 265. Efectos de la declaración de la situación de ejecución forzosa por sustitución del propietario incumplidor

#### TÍTULO IV. PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA MEDIANTE ACTUACIONES INTEGRADAS

Artículo 266. Concepto de Actuación Integrada (en referencia al artículo 14 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 267. Supuestos en que procede la Actuación Integrada (en referencia al artículo 14 de la Ley Urbanística Valenciana)

##### Capítulo II.

Gestión Directa de Actuaciones Integradas

Artículo 268. Función pública y formas de gestión urbanística

Artículo 269. Iniciativa para la tramitación de Programas de Actuación Integrada por Gestión Directa (en referencia al artículo 118.1.a y 89 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 270. 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)

Artículo 271. Contenido de la iniciativa de gestión directa (en referencia al artículo 128 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 272. Información al público de la iniciativa de gestión directa (en referencia al artículo 128 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 273. Aprobación del Programa

Artículo 274. 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)

Artículo 275. Normas de aplicación supletoria en la gestión directa (en referencia al artículo 128 de la Ley Urbanística Valenciana)

##### Capítulo III

Agrupaciones de Interés Urbanístico

Artículo 276. Agrupaciones de Interés Urbanístico en suelo no urbanizable (en referencia al artículo 144.1 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 277. Objeto de las Agrupaciones de Interés Urbanístico

Article 278. Adhesió a les agrupacions d'interés urbanístic (en referència a l'article 144.1.E de la Llei urbanística valenciana)

Article 279. Règim jurídic aplicable a les agrupacions d'interés urbanístic (en referència a l'article 144 de la Llei urbanística valenciana)

#### Capítol IV

##### Inici del concurs de programació

Article 280. Document d'avanç del planejament en el procediment per a la gestió indirecta dels programes d'actuació integrades (en referència a l'article 130.2 de la Llei urbanística valenciana)

Article 281. Resolució de la sol·licitud d'un particular per a l'inici d'un procediment de programació (en referència a l'article 130.2 de la Llei urbanística valenciana)

Article 282. Sentit del silenci administratiu sobre la petició d'obertura del procediment de programació per gestió indirecta (en referència a l'article 130, números 4 i 5, i a la disposició addicional 9a de la Llei urbanística valenciana)

Article 283. Compensació al particular que formule una iniciativa de programació quan l'Administració opta per la gestió directa (en referència a l'article 130.2 de la Llei urbanística valenciana)

#### Capítol V

##### Regulació del concurs de programació

Article 284. Bases generals reguladores de la gestió indirecta de programes d'actuació integrades (en referència a l'article 131 de la Llei urbanística valenciana)

Article 285. Taxa per tramitació de programes d'actuació integrades i aïllada (en referència a l'article 130 de la Llei urbanística valenciana)

Article 286. Bases particulars reguladores de la gestió indirecta de programes d'actuació integrades (en referència a l'article 131.2 de la Llei urbanística valenciana)

Article 287. Contingut potestatiu de les bases particulars (en referència a l'article 131.2 de la Llei urbanística valenciana)

Article 288. Aprovació de les bases generals i particulars de programació (en referència a l'article 131.2 de la Llei urbanística valenciana)

Article 289. Suspensió de l'atorgament de llicències per tramitació de programes (en referència a l'article 101.2 de la Llei urbanística valenciana)

Article 290. Suspensió d'acords aprovatoris de programes (en referència a l'article 103 de la Llei urbanística valenciana)

#### Capítol VI

##### Publicitat del concurs

Article 291. Anunci de concurs de programació (en referència a l'article 132 de la Llei urbanística valenciana)

Article 292. Avisos a titulars cadastrals (en referència a l'article 132 de la Llei urbanística valenciana)

Article 293. Termini d'informació pública de l'alternativa tècnica (en referència a l'article 134 de la Llei urbanística valenciana)

Article 294. Acta notarial en cas de programes que afecten uns quants municipis (en referència a l'article 134.2 de la Llei urbanística valenciana)

Article 295. Alegacions presentades durant l'exposició al públic dels documents d'ordenació (en referència a l'article 134 de la Llei urbanística valenciana)

Article 296. Avisos que no hagen pogut practicar-se als titulars cadastrals. (en referència a l'article 134.4 de la Llei urbanística valenciana)

Article 297. Obtenció d'informació catastral (en referència a l'article 134.4 de la Llei urbanística valenciana)

Article 298. Finalització del termini d'informació al públic i la presentació de l'acta de protocolització (en referència a l'article 136 de la Llei urbanística valenciana)

Artículo 278. Adhesión a las Agrupaciones de Interés Urbanístico (en referencia al artículo 144.1.e de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 279. Régimen jurídico aplicable a las Agrupaciones de Interés Urbanístico (en referencia al artículo 144 de la Ley Urbanística Valenciana)

#### Capítulo IV

##### Inicio del concurso de Programación

Artículo 280. 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)

Artículo 281. 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)

Artículo 282. 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)

Artículo 283. 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)

#### Capítulo V

##### Regulación del concurso de Programación

Artículo 284. Bases Generales reguladoras de la gestión indirecta de Programas de Actuación Integrada (en referencia al artículo 131 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 285. Tasa por tramitación de Programas de Actuación Integrada y Aislada (en referencia al artículo 130 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 286. Bases Particulares reguladoras de la gestión indirecta de Programas de Actuación Integrada (en referencia al artículo 131.2 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 287. Contenido potestativo de las Bases Particulares (en referencia al artículo 131.2 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 288. Aprobación de las Bases Generales y Particulares de programación (en referencia al artículo 131.2 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 289. Suspensión del otorgamiento de licencias por tramitación de Programas (en referencia al artículo 101.2 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 290. Suspensión de acuerdos aprobatorios de Programas (en referencia al artículo 103 de la Ley Urbanística Valenciana)

#### Capítulo VI

##### Publicidad del concurso

Artículo 291. Anuncio de concurso de programación (en referencia al artículo 132 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 292. Avisos a titulares catastrales (en referencia al artículo 132 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 293. Plazo de información pública de la Alternativa Técnica (en referencia al artículo 134 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 294. Acta notarial en caso de Programas que afecten a varios municipios (en referencia al artículo 134.2 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 295. Alegaciones presentadas durante la exposición al público de los documentos de ordenación (en referencia al artículo 134 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 296. Avisos que no hayan podido practicarse a los titulares catastrales. (en referencia al artículo 134.4 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 297. Obtención de información catastral (en referencia al artículo 134.4 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 298. Finalización del plazo de información al público y la presentación del acta de protocolización (en referencia al artículo 136 de la Ley Urbanística Valenciana)

## Capítol VII

## Aspirants a urbanitzador

## Secció 1a.

Informes i documentació que han de presentar els aspirants

Article 299. Informes sobre les proposicions de programa (en referència a l'article 136 de la Llei urbanística valenciana)

Article 300. Documents que han d'integrar les proposicions dels interessats (en referència a l'article 133 de la Llei urbanística valenciana)

## Secció 2a.

Documentació relativa a la solvència tècnica

Article 301. Solvència tècnica dels aspirants a urbanitzador (en referència a l'article 123.1.B de la Llei urbanística valenciana)

## Secció 3a.

Proposició juridicoeconòmica

Article 302. Contingut de la proposició juridicoeconòmica (en referència a l'article 127 de la Llei urbanística valenciana)

Article 303. Desglossament del pressupost de licitació de l'obra d'urbanització (en referència a l'article 127.2.A de la Llei urbanística valenciana)

Article 304. Afecció real de finques al compliment dels objectius del programa (en referència a l'article 127.1.B de la Llei urbanística valenciana)

Article 305. Càrregues d'urbanització (en referència a l'article 127.2.E de la Llei urbanística valenciana)

Article 306. Fórmula de càlcul del coeficient de canvi (en referència a l'article 127.2.F de la Llei urbanística valenciana)

## Secció 4a.

Alternativa tècnica

Article 307. Contingut de l'alternativa tècnica (en referència a l'article 126 de la Llei urbanística valenciana)

Article 308. Estimació preliminar i general de despeses que no es puguin determinar per la concurrència d'ofertes (en referència a l'article 126.J de la Llei urbanística valenciana)

Article 309. Variants en les proposicions dels interessats (en referència a l'article 133.2 de la Llei urbanística valenciana)

## Secció 5a.

Qualificació de la capacitat i solvència dels aspirants

Article 310. Requisits de capacitat i solvència per a la promoció de programes d'actuació integrades per mitjà de gestió indirecta (en referència a l'article 121 de la Llei urbanística valenciana)

Article 311. Procediment per a l'exclusió de candidats a urbanitzador (en referència a l'article 121 de la Llei urbanística valenciana)

## Secció 6a.

Objectivació dels criteris de puntuació dels aspirants

Article 312. Criteris de puntuació de les alternatives tècniques i les proposicions juridicoeconòmiques (en referència als articles 135 i 137.1 de la Llei urbanística valenciana)

Article 313. Criteris de puntuació de les proposicions juridicoeconòmiques (en referència als articles 135 i 137.1 de la Llei urbanística valenciana)

## Secció 7a

Valoració de les alternatives tècniques dels aspirants

Article 314. Informes sobre l'alternativa tècnica (en referència a l'article 136 de la Llei urbanística valenciana)

Article 315. Puntuació de l'alternativa tècnica (en referència a l'article 136 de la Llei urbanística valenciana)

Article 316. Falta de resolució sobre la puntuació de les alternatives tècniques (en referència a l'article 136 de la Llei urbanística valenciana)

## Secció 8a.

Valoració de les proposicions juridicoeconòmiques dels aspirants

## Capítulo VII

## Aspirantes a Urbanizador .

## Sección 1ª

Informes y documentación que deben presentar los aspirantes

Artículo 299. Informes sobre las Proposiciones de Programa (en referencia al artículo 136 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 300. Documentos que deben integrar las Proposiciones de los interesados (en referencia al artículo 133 de la Ley Urbanística Valenciana)

## Sección 2ª.

Documentación relativa a la solvencia técnica.

Artículo 301. Solvencia técnica de los aspirantes a Urbanizador (en referencia al artículo 123.1.b de la Ley Urbanística Valenciana)

## Sección 3ª.

Proposición Jurídico-Económica

Artículo 302. Contenido de la Proposición Jurídico-Económica (en referencia al artículo 127 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 303. Desglose del presupuesto de licitación de la obra de urbanización (en referencia al artículo 127.2.a de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 304. Afección real de fincas al cumplimiento de los objetivos del Programa (en referencia al artículo 127.1.b de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 305. Cargas de urbanización (en referencia al artículo 127.2.e de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 306. Fórmula de cálculo del coeficiente de canje (en referencia al artículo 127.2.f de la Ley Urbanística Valenciana)

## Sección 4ª.

Alternativa Técnica

Artículo 307. Contenido de la Alternativa Técnica (en referencia al artículo 126 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 308. 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)

Artículo 309. Variantes en las proposiciones de los interesados (en referencia al artículo 133.2 de la Ley Urbanística Valenciana)

## Sección 5ª.

Calificación de la capacidad y solvencia de los aspirantes

Artículo 310. 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)

Artículo 311. Procedimiento para la exclusión de candidatos a Urbanizador (en referencia al artículo 121. de la Ley Urbanística Valenciana)

## Sección 6ª.

Objetivación de los criterios de puntuación de los aspirantes.

Artículo 312. 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)

Artículo 313. Criterios de puntuación de las Proposiciones Jurídico-Económicas (en referencia a los artículos 135 y 137.1 de la Ley Urbanística Valenciana)

## Sección 7ª..

Valoración de las Alternativas Técnicas de los aspirantes

Artículo 314. Informes sobre la Alternativa Técnica (en referencia al artículo 136 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 315. Puntuación de la Alternativa Técnica (en referencia al artículo 136 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 316. Falta de resolución sobre la puntuación de las Alternativas Técnicas (en referencia al artículo 136 de la Ley Urbanística Valenciana)

## Sección 8ª.

Valoración de las Proposiciones Jurídico-Económicas de los aspirantes.

Article 317. Obertura de les proposicions juridicoeconòmiques (en referència a l'article 136 de la Llei urbanística valenciana)

Article 318. Puntuació de les proposicions juridicoeconòmiques (en referència a l'article 136 de la Llei urbanística valenciana)

#### Capítol VIII

##### Selecció de l'urbanitzador

Article 319. Termini per a la resolució sobre l'adjudicació del programa (en referència a l'article 137.2 de la Llei urbanística valenciana)

Article 320. Contractació d'informes de tècnics externs (en referència a l'article 137.12é de la Llei urbanística valenciana)

Article 321. Limitació a la imposició de modificacions en la selecció de l'alternativa tècnica i en l'aprovació de la proposició juridicoeconòmica (en referència a l'article 137.3 i 5 de la Llei urbanística valenciana)

Article 322. Adjudicació connexa o condicionada (en referència a l'article 139 de la Llei urbanística valenciana)

Article 323. Devolució de la garantia provisional (en referència a l'article 140.2 de la Llei urbanística valenciana)

Article 324. Règim d'execució de les garanties (en referència a l'article 140 de la Llei urbanística valenciana)

Article 325. Impugnabilitat de l'acord d'adjudicació del programa (en referència a l'article 137.5 de la Llei urbanística valenciana)

#### Capítol IX

##### Efectes de l'aprovació dels programes

Article 326. Remissió a conselleria de plans i programes no modificatius de l'ordenació estructural (en referència a l'article 137.6 de la Llei urbanística valenciana)

Article 327. Publicació de l'aprovació dels programes (en referència a l'article 104 de la Llei urbanística valenciana)

Article 328. Deure d'informació dels municipis (en referència a l'article 106 de la Llei urbanística valenciana)

Article 329. Executivitat i entrada en vigor dels programes (en referència a l'article 107 de la Llei urbanística valenciana)

Article 330. Prerogatives de l'Administració en l'execució de programes (en referència a l'article 158 de la Llei urbanística valenciana)

Article 331. Formalització del contracte per al desenvolupament i l'execució dels programes d'actuació integrades (en referència a l'article 138 de la Llei urbanística valenciana)

Article 332. Calendari de terminis per al desenvolupament del programa d'actuació integrades (en referència a l'article 138.3.F de la Llei urbanística valenciana)

#### Capítol XI

##### Cessió del contracte i subcontractació

Article 333. Desestimació de la sol·licitud de cessió de la condició d'urbanitzador (en referència a l'article 141.2 de la Llei urbanística valenciana)

Article 334. Cessió parcial del contracte entre l'administració actuant i l'urbanitzador (en referència a l'article 141.3 de la Llei urbanística valenciana)

Article 335. Subcontractació (en referència a l'article 142.1 de la Llei urbanística valenciana)

#### Capítol XII

##### Penalitzacions i resolució del contracte

Article 336. Penalitzacions per demora (en referència a l'article 143.1 de la Llei urbanística valenciana)

Article 337. Penalitzacions per inactivitat de l'urbanitzador (en referència a l'article 143.1 de la Llei urbanística valenciana)

Article 338. Resolució del contracte per imposició de sancions urbanístiques (en referència a l'article 143.2.A de la Llei urbanística valenciana)

Article 339. Resolució per obstaculització de l'exercici dels drets i deures dels afectats pel programa (en referència a l'article 143.2.B de la Llei urbanística valenciana)

Artículo 317. Apertura de las Propositiones Jurídico-Económicas (en referencia al artículo 136 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 318. Puntuación de las Propositiones Jurídico-Económicas (en referencia al artículo 136 de la Ley Urbanística Valenciana)

#### Capítulo VIII

##### Selección del Urbanizador

Artículo 319. Plazo para la resolución sobre la adjudicación del Programa (en referencia al artículo 137.2 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 320. Contratación de informes de Técnicos externos (en referencia al artículo 137.1.2º de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 321. 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)

Artículo 322. Adjudicación conexa o condicionada (en referencia al artículo 139 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 323. Devolución de la garantía provisional (en referencia al artículo 140.2 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 324. Régimen de ejecución de las garantías (en referencia al artículo 140 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 325. Impugnabilidad del acuerdo de adjudicación del Programa (en referencia al artículo 137.5 de la Ley Urbanística Valenciana)

#### Capítulo IX

##### Efectos de la aprobación de los Programas.

Artículo 326. Remisión a Conselleria de Planes y Programas no modificativos de la ordenación estructural (en referencia al artículo 137.6 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 327. Publicación de la aprobación de los Programas (en referencia al artículo 104 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 328. Deber de información de los municipios (en referencia al artículo 106 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 329. Ejecutividad y entrada en vigor de los Programas (en referencia al artículo 107 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 330. Prerogativas de la Administración en la ejecución de Programas (en referencia a artículo 158 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 331. Formalización del Contrato para el desarrollo y ejecución de los Programas de Actuación Integrada (en referencia al artículo 138 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 332. Calendario de plazos para el desarrollo del Programa de Actuación Integrada (en referencia al artículo 138.3.f de la Ley Urbanística Valenciana)

#### Capítulo XI

##### Cesión del Contrato y subcontratación

Artículo 333. Desestimación de la solicitud de cesión de la condición de Urbanizador (en referencia al artículo 141.2 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 334. Cesión parcial del Contrato entre la Administración actuante y el Urbanizador (en referencia al artículo 141.3 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 335. Subcontratación (en referencia al artículo 142.1 de la Ley Urbanística Valenciana)

#### Capítulo XII

##### Penalizaciones y resolución del Contrato.

Artículo 336. Penalizaciones por demora (en referencia al artículo 143.1 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 337. Penalizaciones por inactividad del Urbanizador (en referencia al artículo 143.1 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 338. Resolución del Contrato por imposición de sanciones urbanísticas (en referencia al artículo 143.2.a de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 339. 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)

Article 340. Resolució per la realització de pràctiques manifestament restrictives de la competència (en referència a l'article 143.2.B de la Llei urbanística valenciana)

Article 341. Resolució del contracte entre l'Administració i l'urbanitzador per existència de condicions territorials no tingudes en compte (en referència a l'article 143.2.F de la Llei urbanística valenciana)

Article 342. Procediment de resolució del contracte (en referència a l'article 143.4 de la Llei urbanística valenciana)

Article 343. Efectes de la resolució del contracte entre l'Administració i l'urbanitzador (en referència a l'article 143 de la Llei urbanística valenciana)

Article 344. Compensació als propietaris en supòsits de resolució del contracte entre l'Administració i l'urbanitzador (en referència a l'article 143.4.C.2 de la Llei urbanística valenciana)

## TÍTOL V EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

### Capítol I

Article 345. Condicions per a l'execució del planejament (en referència a l'article 151 de la Llei urbanística valenciana)

### Capítol II

#### Projectes d'urbanització

Article 346. Projectes d'urbanització (en referència a l'article 152 de la Llei urbanística valenciana)

Article 347. Projecte d'urbanització com a complement a llicència d'edificació (en referència a l'article 154 de la Llei urbanística valenciana)

Article 348. Subjecció del projecte d'urbanització a les determinacions del planejament que desenvollop (en referència a l'article 153 de la Llei urbanística valenciana)

Article 349. Obres incloses en el projecte d'urbanització (en referència a l'article 157 de la Llei urbanística valenciana).

Article 350. Documentació dels projectes d'urbanització (en referència a l'article 156 de la Llei urbanística valenciana).

Article 351. Tramitació i aprovació de projectes d'urbanització (en referència a l'article 155 de la Llei urbanística valenciana)

### Capítol III

#### Projectes d'obra pública

Article 352. Projectes d'obra pública de la Generalitat amb incidència en l'ordenació urbanística (en referència a l'article 98 de la Llei urbanística valenciana)

Article 353. Projectes d'obra pública de la Generalitat amb incidència en l'ordenació urbanística subjectes a llicència (en referència a l'article 98 de la Llei urbanística valenciana)

Article 354. Projectes d'obra pública de la Generalitat amb incidència en l'ordenació urbanística no subjectes a llicència d'edificació (en referència a l'article 98 de la Llei urbanística valenciana)

Article 355. Projectes d'obra pública de la Generalitat per a la mera reparació, renovació o introducció de millores ordinàries en obres ja existents (en referència a l'article 98 de la Llei urbanística valenciana)

Article 356. Projectes d'obra pública de la Generalitat en sòl no urbanitzable (en referència a l'article 98 de la Llei urbanística valenciana)

### Capítol IV

#### Selecció de l'empresari constructor

Article 357. Inici del procediment de selecció de l'empresari constructor (en referència a l'article 120.2 i 160.3 de la Llei urbanística valenciana)

Article 358. Plec de clàusules particulars i de prescripcions tècniques per a la selecció de l'empresari constructor (en referència a l'article 120.2 i 160.3 de la Llei urbanística valenciana)

Article 359. Publicació de la convocatòria per a la contractació de l'empresari constructor (en referència a l'article 160.3 de la Llei urbanística valenciana)

Artículo 340. Resolución por la realización de prácticas manifestamente restrictivas de la competencia (en referencia al artículo 143.2.b de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 341. 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)

Artículo 342. Procedimiento de resolución del Contrato (en referencia al artículo 143.4 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 343. Efectos de la resolución del Contrato entre la Administración y el Urbanizador (en referencia al artículo 143 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 344. 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)

## TÍTULO V EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

### Capítulo I

Artículo 345. Condiciones para la ejecución del planeamiento (en referencia al artículo 151 de la Ley Urbanística Valenciana)

### Capítulo II

#### Proyectos de Urbanización

Artículo 346. Proyectos de Urbanización (en referencia al artículo 152 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 347. Proyecto de Urbanización como complemento a Licencia de Edificación (en referencia al artículo 154 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 348. Sujeción del Proyecto de Urbanización a las determinaciones del planeamiento que desarrolle (en referencia al artículo 153 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 349. Obras incluidas en el Proyecto de Urbanización (en referencia al artículo 157 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 350. Documentación de los Proyectos de Urbanización (en referencia al artículo 156 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 351. Tramitación y aprobación de Proyectos de Urbanización (en referencia al artículo 155 de la Ley Urbanística Valenciana)

### Capítulo III

#### Proyectos de Obra Pública

Artículo 352. Proyectos de Obra Pública de la Generalitat con incidencia en la ordenación urbanística (en referencia al artículo 98 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 353. Proyectos de Obra Pública de la Generalitat con incidencia en la ordenación urbanística sujetos a licencia (en referencia al artículo 98 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 354. 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)

Artículo 355. 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)

Artículo 356. Proyectos de Obra Pública de la Generalitat en suelo no urbanizable (en referencia al artículo 98 de la Ley Urbanística Valenciana)

### Capítulo IV

#### Selección del Empresario Constructor

Artículo 357. Inicio del procedimiento de selección del Empresario Constructor (en referencia al artículo 120.2 y 160.3 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 358. 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)

Artículo 359. Publicación de la convocatoria para la contratación del Empresario Constructor (en referencia al artículo 160.3 de la Ley Urbanística Valenciana)

Article 360. Ofertes dels aspirants a empresari constructor (en referència a article 160.3 de la Llei urbanística valenciana)

Article 361. Selecció de l'empresari constructor per l'urbanitzador (en referència a l'article 120.2 de la Llei urbanística valenciana)

Article 362. Tramitació en seu municipal de la selecció de l'empresari constructor per l'Administració (en referència a l'article 120.2 de la Llei urbanística valenciana)

Article 363. Rectificació de la selecció de l'empresari constructor per l'Administració en el sistema de subhasta (en referència a l'article 120.2 de la Llei urbanística valenciana)

Article 364. Particularitats en la selecció de l'empresari constructor per mitjà del sistema de concurs (en referència a l'article 120.2 de la Llei urbanística valenciana)

Article 365. Procediment d'exclusió de licitadors a empresari constructor (en referència a l'article 120.3 de la Llei urbanística valenciana)

Article 366. Supervisió municipal i les conseqüències de la declaració del concurs desert (en referència a l'article 160.3 de la Llei urbanística valenciana)

Article 367. Garantia a prestar per l'empresari constructor (en referència a l'article 120 de la Llei urbanística valenciana)

Article 368. Excepció licitadora (en referència a l'article 120.6 de la Llei urbanística valenciana)

Article 369. Subrogació administrativa en cas d'incompliment de l'empresari constructor i passivitat de l'urbanitzador (en referència a article 160 de la Llei urbanística valenciana)

Article 370. Resolució del contracte entre l'urbanitzador i l'empresari constructor (en referència a article 160.3 de la Llei urbanística valenciana)

#### Capítol V

Drets i obligacions de l'urbanitzador en l'execució del programa

Article 371. Obligacions de l'urbanitzador (en referència a article 162.1 de la Llei urbanística valenciana)

Article 372. Retribució a l'urbanitzador (en referència a article 162.2 de la Llei urbanística valenciana)

Article 373. Renúncia pel propietari a l'adjudicació de parcel·la resultant (en referència a article 162.3 de la Llei urbanística valenciana)

Article 374. Dret de l'urbanitzador a què se li traslladen les al·legacions i recursos presentats (en referència a article 163 de la Llei urbanística valenciana)

Article 375. Facultat de l'urbanitzador per a oposar-se a la parcel·lació i edificació de terrenys inclosos en l'actuació (en referència a article 163 de la Llei urbanística valenciana)

Article 376. Ocupació directa (en referència a article 163.1.d) de la Llei urbanística valenciana)

Article 377. Cobrament de les quotes d'urbanització (en referència a article 163 i 181.5 de la Llei urbanística valenciana)

#### Capítol VI

Béns i drets afectes a l'execució del programa

Article 378. Identificació de béns, drets i titulars afectats per l'actuació integrada (en referència a l'article 164 de la Llei urbanística valenciana)

Article 379. Descripció i superfície de les finques afectades per l'actuació integrada (en referència als articles 164.4 i 164.5 de la Llei urbanística valenciana)

Article 380. Mesures cautelars en cas de troballa de valors dignes de protecció (en referència a l'article 164.6 de la Llei urbanística valenciana)

#### Capítol VII

Drets i deures dels propietaris.

Article 381. Drets i garanties dels propietaris (en referència a l'article 165 de la Llei urbanística valenciana)

Article 382. Dret dels propietaris afectats ser notificats sobre el seu dret a triar modalitat de retribució (en referència a l'article 166 de la Llei urbanística valenciana)

Artículo 360. Ofertas de los aspirantes a Empresario Constructor (en referencia a artículo 160.3 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 361. Selección del Empresario Constructor por el Urbanizador (en referencia al artículo 120.2 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 362. Tramitación en sede municipal de la selección del Empresario Constructor por la Administración (en referencia al artículo 120.2 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 363. 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)

Artículo 364. Particularidades en la selección del Empresario Constructor mediante el sistema de concurso (en referencia al artículo 120.2 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 365. Procedimiento de exclusión de licitadores a Empresario Constructor (en referencia al artículo 120.3 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 366. Supervisión municipal y las consecuencias de la declaración del concurso desierto (en referencia al artículo 160.3 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 367. Garantía a prestar por el Empresario Constructor (en referencia al artículo 120 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 368. Excepción licitatoria (en referencia al artículo 120.6 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 369. Subrogación administrativa en caso de incumplimiento del Empresario Constructor y pasividad del Urbanizador (en referencia a artículo 160 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 370. Resolución del Contrato entre el Urbanizador y el Empresario Constructor (en referencia a artículo 160.3 de la Ley Urbanística Valenciana)

#### Capítulo V

Derechos y obligaciones del Urbanizador en la ejecución del Programa.

Artículo 371. Obligaciones del Urbanizador (en referencia a artículo 162.1 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 372. Retribución al Urbanizador (en referencia a artículo 162.2 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 373. Renuncia por el propietario a la adjudicación de parcela resultante (en referencia a artículo 162.3 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 374. 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)

Artículo 375. 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)

Artículo 376. Ocupación directa (en referencia a artículo 163.1.d) de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 377. Cobro de las cuotas de urbanización (en referencia a artículo 163 y 181.5 de la Ley Urbanística Valenciana)

#### Capítulo VI

Bienes y derechos afectos a la ejecución del Programa

Artículo 378. Identificación de bienes, derechos y titulares afectados por la Actuación Integrada (en referencia al artículo 164 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 379. Descripción y superficie de las fincas afectadas por la Actuación Integrada (en referencia a los artículos 164.4 y 164.5 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 380. Medidas cautelares en caso de hallazgo de valores dignos de protección (en referencia al artículo 164.6 de la Ley Urbanística Valenciana)

#### Capítulo VII

Derechos y deberes de los propietarios.

Artículo 381. Derechos y garantías de los propietarios (en referencia al artículo 165 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 382. Derecho de los propietarios afectados a ser notificados sobre su derecho a elegir modalidad de retribución (en referencia al artículo 166 de la Ley Urbanística Valenciana)



Article 383. Substitució de la modalitat de retribució a l'urbanitzador en terrenys pel pagament en diners (en referència a l'article 167 de la Llei urbanística valenciana)

Article 384. Garantia per mitjà de títol executiu (en referència a article 167.3.c) de la Llei urbanística valenciana)

Article 385. Retribució a l'urbanitzador en diners (en referència a article 167 de la Llei urbanística valenciana)

Article 386. Dret dels propietaris afectats ser notificats de l'aprovació del programa (en referència a l'article 166 de la Llei urbanística valenciana)

#### Capítol VIII

Càrregues d'urbanització i retaxació de càrregues

Article 387. Càrregues d'urbanització corresponents a l'excedent d'aprofitament (en referència a l'article 23.b) de la Llei urbanística valenciana)

Article 388. Càrregues d'urbanització (en referència a l'article 168 de la Llei urbanística valenciana)

Article 389. Causes de retaxació de càrregues (en referència a l'article 168.3 de la Llei urbanística valenciana)

Article 390. Procediment de retaxació de càrregues (en referència a l'article 168.3 de la Llei urbanística valenciana)

Article 391. Discrepàncies en el procediment de retaxació de càrregues (en referència a l'article 168.3 de la Llei urbanística valenciana)

Article 392. Resolució de l'expedient de retaxació de càrregues (en referència a l'article 168.3 de la Llei urbanística valenciana)

Article 393. Efectes de la retaxació de càrregues (en referència a l'article 168.3 de la Llei urbanística valenciana)

#### Capítol IX

Reparcel·lació

Article 394. Fixació definitiva de l'àrea de repartiment i de l'aprofitament tipus (en referència a l'article 169 de la Llei urbanística valenciana)

Article 395. Formulació del projecte de reparcel·lació (en referència a l'article 169.5 de la Llei urbanística valenciana)

Article 396. Àrea reparcel·lable (en referència a l'article 169.6 de la Llei urbanística valenciana)

Article 397. Principis reguladors de la reparcel·lació (en referència a l'article 170 de la Llei urbanística valenciana)

Article 398. Aprofitament necessari per a resultar adjudicatari de parcel·la de resultat (en referència a l'article 170 de la Llei urbanística valenciana)

Article 399. Béns de titularitat pública (en referència a l'article 171 de la Llei urbanística valenciana)

Article 400. Compensació de l'excedent d'aprofitament (en referència a l'article 171.4 de la Llei urbanística valenciana)

Article 401. Compensacions en diners per defectes d'adjudicació (en referència a l'article 172.2, lletres a i b de la Llei urbanística valenciana)

Article 402. Titularitats dubtoses, litigioses i de propietaris desconeguts o de domicili desconegut (en referència als articles 172.2, lletres a i b, i 172.4 de la Llei urbanística valenciana)

Article 403. Criteris de fixació d'indemnitzacions reparcel·latòries (en referència a l'article 173.2 de la Llei urbanística valenciana)

Article 404. Criteris d'imputació d'indemnitzacions reparcel·latòries (en referència a l'article 173.3 de la Llei urbanística valenciana)

Article 405. Moment a què han de referir-se les valoracions (en referència a l'article 173.2 de la Llei urbanística valenciana)

Article 406. Criteris de localització de les adjudicacions reparcel·latòries (en referència a l'article 174 de la Llei urbanística valenciana)

Article 407. Coeficients correctors del valor de les adjudicacions reparcel·latòries (en referència a l'article 174 de la Llei urbanística valenciana)

Article 408. Adjudicacions en pro indivís i la seua extinció (en referència a l'article 174 de la Llei urbanística valenciana)

Article 409. Requeriments per a l'extinció de condominis (en referència a l'article 174.7 de la Llei urbanística valenciana)

Artículo 383. Sustitución de la modalidad de retribución al Urbanizador en terrenos por el pago en dinero (en referencia al artículo 167 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 384. Garantía mediante título ejecutivo (en referencia a artículo 167.3.c) de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 385. Retribución al Urbanizador en dinero (en referencia a artículo 167 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 386. Derecho de los propietarios afectados a ser notificados de la aprobación del Programa (en referencia al artículo 166 de la Ley Urbanística Valenciana)

#### Capítulo VIII

Cargas de urbanización y retasación de cargas.

Artículo 387. Cargas de urbanización correspondientes al excedente de aprovechamiento (en referencia al artículo 23.b) de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 388. Cargas de urbanización (en referencia al artículo 168 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 389. Causas de retasación de cargas (en referencia al artículo 168.3 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 390. Procedimiento de retasación de cargas (en referencia al artículo 168.3 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 391. Discrepancias en el procedimiento de retasación de cargas (en referencia al artículo 168.3 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 392. Resolución del expediente de retasación de cargas (en referencia al artículo 168.3 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 393. Efectos de la retasación de cargas (en referencia al artículo 168.3 de la Ley Urbanística Valenciana)

#### Capítulo IX

Reparcelación

Artículo 394. Fijación definitiva del área de reparto y del aprovechamiento tipo (en referencia al artículo 169 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 395. Formulación del Proyecto de Reparcelación (en referencia al artículo 169.5 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 396. Área Reparcelable (en referencia al artículo 169.6 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 397. Principios reguladores de la reparcelación (en referencia al artículo 170 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 398. Aprovechamiento necesario para resultar adjudicatario de parcela de resultado (en referencia al artículo 170 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 399. Bienes de titularidad pública (en referencia al artículo 171 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 400. Compensación del Excedente de Aprovechamiento (en referencia al artículo 171.4 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 401. Compensaciones en dinero por defectos de adjudicación (en referencia al artículo 172.2, letras a y b de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 402. Titularidades dudosas, litigiosas y de propietarios desconocidos o de domicilio desconocido (en referencia a los artículos 172.2, letras a y b, y 172.4 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 403. Criterios de fijación de indemnizaciones reparcelatorias (en referencia al artículo 173.2 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 404. Criterios de imputación de indemnizaciones reparcelatorias (en referencia al artículo 173.3 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 405. Momento al que han de referirse las valoraciones (en referencia al artículo 173.2 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 406. Criterios de localización de las adjudicaciones reparcelatorias (en referencia al artículo 174 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 407. Coeficientes correctores del valor de las adjudicaciones reparcelatorias (en referencia al artículo 174 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 408. Adjudicaciones en pro indiviso y su extinción (en referencia al artículo 174 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 409. Requerimientos para la extinción de condominios (en referencia al artículo 174.7 de la Ley Urbanística Valenciana)

Article 410. Adjudicacions d'edificis no ajustats al planejament (en referència a l'article 174.10 de la Llei urbanística valenciana)

Article 411. Contingut del projecte de reparcel·lació (en referència als articles 175.1.E i 176.1.F de la Llei urbanística valenciana)

Article 412. Concepte d'interessat a l'efecte de la reparcel·lació (en referència a l'article 176.2 de la Llei urbanística valenciana)

Article 413. Descripció de les finques d'origen i parcel·les de resultat en el projecte de reparcel·lació (en referència a l'article 176.3 de la Llei urbanística valenciana)

Article 414. Delimitació de parcel·les resultants de l'aprovació d'un estudi de detall (en referència a l'article 176 de la Llei urbanística valenciana)

Article 415. Taxació de drets, edificacions, construccions o plantacions que hagen d'extingir-se o destruir-se per l'execució del planejament (en referència a l'article 176.5 de la Llei urbanística valenciana)

Article 416. Exposició al públic de la reparcel·lació forçosa (en referència a l'article 177 de la Llei urbanística valenciana)

Article 417. Projectes de reparcel·lació dels programes d'actuació aïllada (en referència a l'article 147.1 de la Llei urbanística valenciana)

Article 418. Projectes de reparcel·lació horitzontal en actuacions aïllades i integrades (en referència als articles 147.1 i 183.3 de la Llei urbanística valenciana)

Article 419. Documents integrants dels projectes de reparcel·lació horitzontal en actuacions aïllades i integrades (en referència als articles 147.1 i 183.3 de la Llei urbanística valenciana)

Article 420. Requisits específics en actuacions aïllades o integrades executades a través de projectes de reparcel·lació horitzontal (en referència a l'article 147.1 de la Llei urbanística valenciana)

Article 421. Resolució de pro indivisos a través de projectes de reparcel·lació horitzontal en actuacions aïllades i integrades (en referència als articles 147.1 i 183.3 de la Llei urbanística valenciana)

Article 422. Projectes de reparcel·lació voluntària (en referència a l'article 179 de la Llei urbanística valenciana)

Article 423. Modificacions i aprovació del projecte de reparcel·lació forçosa (en referència a l'article 177 de la Llei urbanística valenciana)

Article 424. Aprovació de projectes de reparcel·lació horitzontal en actuacions aïllades i integrades (en referència als articles 147.1 i 183.3 de la Llei urbanística valenciana)

Article 425. Elevació a públic del projecte de reparcel·lació (en referència a l'article 180 de la Llei urbanística valenciana)

Article 426. Efectes de l'aprovació del projecte de reparcel·lació (en referència a l'article 180 de la Llei urbanística valenciana)

Article 427. Garanties derivades de la reparcel·lació (en referència a l'article 169.4.A de la Llei urbanística valenciana)

Article 428. Ampliació de l'afecció real sobre les finques (en referència a l'article 181 de la Llei urbanística valenciana)

## Capítol X

### Quotes d'urbanització

Article 429. Ajornament de quotes per insuficiència financera i patrimonial del propietari (en referència a l'article 181.4 de la Llei urbanística valenciana)

Article 430. Quotes d'urbanització per obres singulars d'infraestructura (en referència a l'article 181.6 de la Llei urbanística valenciana)

Article 431. Incompliment del pagament de les quotes d'urbanització (en referència a l'article 181 de la Llei urbanística valenciana)

## Capítol XI

### Expropiació forçosa i ocupació directa

Article 432. Supòsits en què escau l'expropiació forçosa (en referència a l'article 187 de la Llei urbanística valenciana)

Article 433. Requisits i efectes de l'expropiació forçosa (en referència a l'article 187 de la Llei urbanística valenciana)

Article 434. Procediment de taxació conjunta (en referència a l'article 187 de la Llei urbanística valenciana)

Artículo 410. Adjudicaciones de edificios no ajustados al planeamiento (en referencia al artículo 174.10 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 411. Contenido del Proyecto de Reparcelación (en referencia a los artículos 175.1.e y 176.1.f de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 412. Concepto de interesado a efectos de la reparcelación (en referencia al artículo 176.2 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 413. Descripción de las fincas de origen y parcelas de resultado en el Proyecto de Reparcelación (en referencia al artículo 176.3 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 414. Delimitación de parcelas resultantes de la aprobación de un Estudio de Detalle (en referencia al artículo 176 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 415. 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)

Artículo 416. Exposición al público de la reparcelación forzosa (en referencia al artículo 177 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 417. Proyectos de Reparcelación de los Programas de Actuación Aislada (en referencia al artículo 147.1 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 418. Proyectos de Reparcelación Horizontal en Actuaciones Aisladas e Integradas (en referencia a los artículos 147.1 y 183.3 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 419. Documentos integrantes de los Proyectos de Reparcelación Horizontal en Actuaciones Aisladas e Integradas (en referencia a los artículos 147.1 y 183.3 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 420. 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)

Artículo 421. Resolución de pro indivisos a través de Proyectos de Reparcelación Horizontal en Actuaciones Aisladas e Integradas (en referencia a los artículos 147.1 y 183.3 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 422. Proyectos de Reparcelación Voluntaria (en referencia al artículo 179 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 423. Modificaciones y aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa (en referencia al artículo 177 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 424. Aprobación de Proyectos de Reparcelación Horizontal en Actuaciones Aisladas e Integradas (en referencia a los artículos 147.1 y 183.3 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 425. Elevación a público del Proyecto de Reparcelación (en referencia al artículo 180 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 426. Efectos de la aprobación del Proyecto de Reparcelación (en referencia al artículo 180 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 427. Garantías derivadas de la Reparcelación (en referencia al artículo 169.4.a de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 428. Ampliación de la afección real sobre las fincas (en referencia al artículo 181 de la Ley Urbanística Valenciana)

## Capítulo X

### Cuotas de urbanización

Artículo 429. Aplazamiento de cuotas por insuficiencia financiera y patrimonial del propietario (en referencia al artículo 181.4 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 430. Cuotas de urbanización por obras singulares de infraestructura (en referencia al artículo 181.6 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 431. Incumplimiento del pago de las cuotas de urbanización (en referencia al artículo 181 de la Ley Urbanística Valenciana)

## Capítulo XI

### Expropiación forzosa y Ocupación directa

Artículo 432. Supuestos en que procede la expropiación forzosa (en referencia al artículo 187 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 433. Requisitos y efectos de la expropiación forzosa (en referencia al artículo 187 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 434. Procedimiento de tasación conjunta (en referencia al artículo 187 de la Ley Urbanística Valenciana)

Article 435. Expropiació de dotacions urbanístiques (en referència a l'article 187 de la Llei urbanística valenciana)

Article 436. Incompliment de terminis (en referència a l'article 187 de la Llei urbanística valenciana)

Article 437. Actuacions urbanístiques per mitjà d'ocupació directa (en referència a l'article 187 de la Llei urbanística valenciana)

Article 438. Requisits per al desenrotllament d'actuacions urbanístiques per mitjà d'ocupació directa (en referència a l'article 187 de la Llei urbanística valenciana)

Article 439. Procediment per al desenrotllament d'actuacions urbanístiques per mitjà d'ocupació directa (en referència a l'article 187 de la Llei urbanística valenciana)

Article 440. Efectes de les actuacions urbanístiques per mitjà d'ocupació directa (en referència a l'article 187 de la Llei urbanística valenciana)

Article 441. Incompliment de terminis (en referència a l'article 187 de la Llei urbanística valenciana)

## Capítol XII

### Conservació de la urbanització

Article 442. Conservació de la urbanització (en referència a l'article 188 de la Llei urbanística valenciana)

Article 443. gestió indirecta de la conservació de les obres d'urbanització (en referència a l'article 188 de la Llei urbanística valenciana)

Article 444. Constitució d'una entitat urbanística de conservació (en referència a l'article 188 de la Llei urbanística valenciana)

Article 445. Règim jurídic de l'entitat urbanística de conservació (en referència a l'article 188 de la Llei urbanística valenciana)

Article 446. gestió indirecta de la conservació per mitjà de contracte administratiu (en referència a l'article 188 de la Llei urbanística valenciana)

Article 447. Recurs en matèria de gestió urbanística i execució del planejament.

Article 448. Objecte de recurs.

## TÍTOL VII

### INTERVENCIÓ EN L'ÚS DEL SÒL

Article 449. Usos adscrits al sector primari en sòl no urbanitzable comú (en referència a l'article 20 de la Llei del sòl no urbanitzable)

Article 450. Habitatge aïllat i familiar en sòl no urbanitzable comú (en referència a l'article 21 de la Llei del sòl no urbanitzable)

Article 451. Explotació de pedreres, extracció d'àrids i de terres o recursos geològics, miners o hidrològics, i generació d'energia renovable (en referència a l'article 24 de la Llei del sòl no urbanitzable)

Article 452. Activitats industrials, productives i terciàries o de servicis (en referència a l'article 25 de la Llei del sòl no urbanitzable)

Article 453. Establiments de restauració, hotelers i assimilats (en referència a l'article 27.2.a) de la Llei del sòl no urbanitzable)

Article 454. Centres recreatius, esportius i d'oci (en referència a l'article 27.2.b) de la Llei del sòl no urbanitzable)

Article 455. Activitats culturals i docents, assistencials, religioses i benèfiques, centres sanitaris, servicis funeraris i cementeris (en referència a l'article 27.2.d) de la Llei del sòl no urbanitzable)

Article 456. Depòsit i eliminació de residus (en referència a l'article 27.2.e) de la Llei del sòl no urbanitzable)

Article 457. Estacions de subministrament de carburants i àrees de servici en les carreteres (en referència a l'article 27.2.g) de la Llei del sòl no urbanitzable)

Article 458. Sol·licitud (en referència a l'article 36 de la Llei del sòl no urbanitzable)

Article 459. Informes i audiència (en referència a l'article 37 de la Llei del sòl no urbanitzable)

Artículo 435. Expropiación de dotaciones urbanísticas (en referencia al artículo 187 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 436. Incumplimiento de plazos (en referencia al artículo 187 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 437. Actuaciones urbanísticas mediante ocupación directa (en referencia al artículo 187 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 438. Requisitos para el desarrollo de actuaciones urbanísticas mediante ocupación directa (en referencia al artículo 187 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 439. Procedimiento para el desarrollo de actuaciones urbanísticas mediante ocupación directa (en referencia al artículo 187 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 440. Efectos de las actuaciones urbanísticas mediante ocupación directa (en referencia al artículo 187 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 441. Incumplimiento de plazos (en referencia al artículo 187 de la Ley Urbanística Valenciana)

## Capítulo XII

### Conservación de la urbanización

Artículo 442. Conservación de la urbanización (en referencia al artículo 188 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 443. Gestión indirecta de la conservación de las obras de urbanización (en referencia al artículo 188 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 444. Constitución de una Entidad urbanística de conservación (en referencia al artículo 188 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 445. Régimen jurídico de la Entidad urbanística de conservación (en referencia al artículo 188 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 446. Gestión indirecta de la conservación mediante contrato administrativo (en referencia al artículo 188 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 447. Recurso en materia de gestión urbanística y ejecución del planeamiento.

Artículo 448. Objeto de recurso .

## TÍTULO VII

### INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO

Artículo 449. Usos adscritos al sector primario en suelo no urbanizable común (en referencia al artículo 20 de la Ley del Suelo no Urbanizable)

Artículo 450. Vivienda aislada y familiar en suelo no urbanizable común (en referencia al artículo 21 de la Ley del Suelo no Urbanizable)

Artículo 451. Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o recursos geológicos, miners o hidrológicos, y generación de energía renovable (en referencia al artículo 24 de la Ley del Suelo no Urbanizable)

Artículo 452. Actividades industriales, productivas y terciarias o de servicios (en referencia al artículo 25 de la Ley del Suelo no Urbanizable)

Artículo 453. Establecimientos de restauración, hoteleros y asimilados (en referencia al artículo 27.2.a) de la Ley del Suelo no Urbanizable)

Artículo 454. Centros recreativos, deportivos y de ocio (en referencia al artículo 27.2.b) de la Ley del Suelo no Urbanizable)

Artículo 455. 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)

Artículo 456. Depósito y eliminación de residuos (en referencia al artículo 27.2.e) de la Ley del Suelo no Urbanizable)

Artículo 457. 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)

Artículo 458. Solicitud (en referencia al artículo 36 de la Ley del Suelo no Urbanizable)

Artículo 459. Informes y audiencia (en referencia al artículo 37 de la Ley del Suelo no Urbanizable)

Article 460. Obligació de resoldre (en referència a l'article 37 de la Llei del sòl no urbanitzable)

Article 461. Resolució (en referència a l'article 38 de la Llei del sòl no urbanitzable)

Article 462. Contingut de la declaració d'interés comunitari (en referència a l'article 38 de la Llei del sòl no urbanitzable)

Article 463. Cànon d'ús i aprofitament (en referència a l'article 38 de la Llei del sòl no urbanitzable)

Article 464. Obres i parcel·lacions autoritzables en sòl urbanitzable sense programació (en referència a la disposició transitòria cinquena de la Llei del sòl no urbanitzable)

Article 465. Diferents classes de llicències urbanístiques (en referència a l'article 191 de la Llei urbanística valenciana)

Article 466. Llicència de parcel·lació (en referència als articles 191 i 201 de la Llei urbanística valenciana)

Article 467. Llicència d'urbanització (en referència a l'article 191 de la Llei urbanística valenciana)

Article 468. Llicència d'edificació (en referència a l'article 191 de la Llei urbanística valenciana)

Article 469. Llicència d'ocupació (en referència a l'article 191 de la Llei urbanística valenciana)

Article 470. Llicència d'altres actuacions urbanístiques estables (en referència a l'article 191 de la Llei urbanística valenciana)

Article 471. Llicència d'usos i obres provisionals (en referència a l'article 191 de la Llei urbanística valenciana)

Article 472. Llicència de demolició (en referència als articles 191 i 211.3 de la Llei urbanística valenciana)

Article 473. Altres llicències municipals (en referència a l'article 191 de la Llei urbanística valenciana)

Article 474. Articulació procedimental entre les distintes llicències (en referència als articles 191 i 194 de la Llei urbanística valenciana)

Article 475. Efectes generals de les llicències (en referència als articles 192 i 193 de la Llei urbanística valenciana)

Article 476. Exigibilitat per a contractar servicis (en referència a l'article 199 de la Llei urbanística valenciana)

Article 477. Publicitat de l'atorgament de la llicència en les obres de construcció, edificació o urbanització (en referència a l'article 192 de la Llei urbanística valenciana)

Article 478. Transmissibilitat de les llicències urbanístiques (en referència a l'article 192 de la Llei urbanística valenciana)

Article 479. Vigència i caducitat de les llicències (en referència a l'article 198 de la Llei urbanística valenciana)

Article 480. Execució i terminació de les obres emparades per la llicència (en referència a l'article 192 de la Llei urbanística valenciana)

Article 481. Especialitats de la llicència parcial (en referència a l'article 195.3 Llei urbanística valenciana)

Article 482. Especialitats de la llicència d'usos i obres provisionals (en referència a l'article 191.5 de la Llei urbanística valenciana)

Article 483. Normativa aplicable (en referència a l'article 193.2 de la Llei urbanística valenciana)

Article 484. Projecte tècnic i visat col·legial (en referència a l'article 194 de la Llei urbanística valenciana)

Article 485. Models normalitzats de sol·licitud (en referència a l'article 194 de la Llei urbanística valenciana)

Article 486. Sol·licitud de llicència i documentació que ha d'aportar-se a l'Administració (en referència a l'article 194.4 de la Llei urbanística valenciana)

Article 487. Esmena de les omissions en la sol·licitud (en referència a l'article 194.4 de la Llei urbanística valenciana)

Article 488. Instrucció del procediment ordinari (en referència a l'article 194 de la Llei urbanística valenciana)

Article 489. Resolució (en referència a l'article 194 de la Llei urbanística valenciana)

Article 490. Resolució condicionada (en referència als articles 192.2 i 193.1 de la Llei urbanística valenciana)

Article 491. El còmput dels terminis de resolució (en referència a l'article 195 de la Llei urbanística valenciana)

Artículo 460. Obligación de resolver (en referencia al artículo 37 de la Ley del Suelo no Urbanizable)

Artículo 461. Resolución (en referencia al artículo 38 de la Ley del Suelo no Urbanizable)

Artículo 462. Contenido de la declaración de interés comunitario (en referencia al artículo 38 de la Ley del Suelo no Urbanizable)

Artículo 463. Canon de uso y aprovechamiento (en referencia al artículo 38 de la Ley del Suelo no Urbanizable)

Artículo 464. Obras y parcelaciones autorizables en suelo urbanizable sin Programación (en referencia a la disposición transitoria quinta de la Ley del Suelo no Urbanizable)

Artículo 465. Diferentes clases de licencias urbanísticas (en referencia al artículo 191 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 466. Licencia de parcelación (en referencia a los artículos 191 y 201 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 467. Licencia de urbanización (en referencia al artículo 191 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 468. Licencia de edificación (en referencia al artículo 191 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 469. Licencia de ocupación (en referencia al artículo 191 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 470. Licencia de otras actuaciones urbanísticas estables (en referencia al artículo 191 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 471. Licencia de usos y obras provisionales (en referencia al artículo 191 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 472. Licencia de demolición (en referencia a los artículos 191 y 211.3 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 473. Otras licencias municipales (en referencia al artículo 191 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 474. Articulación procedimental entre las distintas licencias (en referencia a los artículos 191 y 194 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 475. Efectos generales de las licencias (en referencia a los artículos 192 y 193 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 476. Exigibilidad para contratar servicios (en referencia al artículo 199 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 477. Publicidad del otorgamiento de la licencia en las obras de construcción, edificación o urbanización (en referencia al artículo 192 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 478. Transmisibilidad de las licencias urbanísticas (en referencia al artículo 192 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 479. Vigencia y caducidad de las licencias (en referencia al artículo 198 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 480. Ejecución y terminación de las obras amparadas por la licencia (en referencia al artículo 192 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 481. Especialidades de la licencia parcial (en referencia al artículo 195.3 Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 482. Especialidades de la licencia de usos y obras provisionales (en referencia al artículo 191.5 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 483. Normativa aplicable (en referencia al artículo 193.2 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 484. Proyecto técnico y visado colegial (en referencia al artículo 194 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 485. Modelos normalizados de solicitud (en referencia al artículo 194 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 486. Solicitud de licencia y documentación que debe aportarse a la Administración (en referencia al artículo 194.4 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 487. Subsanción de las omisiones en la solicitud (en referencia al artículo 194.4 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 488. Instrucción del procedimiento ordinario (en referencia al artículo 194 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 489. Resolución (en referencia al artículo 194 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 490. Resolución condicionada (en referencia a los artículos 192.2 y 193.1 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 491. El cómputo de los plazos de resolución (en referencia al artículo 195 de la Ley Urbanística Valenciana)

Article 492. Procediment abreviat per a atorgar o denegar llicències (en referència a l'article 194 de la Llei urbanística valenciana)

Article 493. Especialitats del procediment per a atorgar la llicència d'usos i obres provisionals (en referència als articles 191.5 i 194 de la Llei urbanística valenciana)

Article 494. Deure edificar i rehabilitar (en referència a l'article 204 de la Llei urbanística valenciana)

Article 495. Termini per a l'edificació dels solars resultants de la reparcel·lació (en referència als articles 125.6 i 204 de la Llei urbanística valenciana)

Article 496. Inscripció dels solars i edificis que s'han de rehabilitar en el registre municipal d'urbanisme (en referència als articles 204, 216 i 217 de la Llei urbanística valenciana)..

Article 497. Presentació de programes (en referència a l'article 218 de la Llei urbanística valenciana)

Article 498. Deure de conservar les edificacions (en referència a l'article 206 de la Llei urbanística valenciana)

Article 499. Ordres d'execució (en referència als articles 206 i 212 de la Llei urbanística valenciana)

Article 500. Contingut de l'ordre d'execució (en referència als articles 206 i 212 de la Llei urbanística valenciana)

Article 501. Procediment i efectes de les ordres d'execució (en referència als articles 206 i 212 de la Llei urbanística valenciana)

Article 502. Execució forçosa (en referència als articles 206 i 212 de la Llei urbanística valenciana)

Article 503. Ruïna imminent i adopció de mesures cautelaríssimes (en referència a l'article 213 de la Llei urbanística valenciana)

Article 504. Inici del procediment per a la declaració de ruïna (en referència a l'article 210 de la Llei urbanística valenciana)

Article 505. Contingut de la sol·licitud de declaració de ruïna (en referència a l'article 210 de la Llei urbanística valenciana)

Article 506. Instrucció del procediment de declaració de ruïna (en referència a l'article 210 de la Llei urbanística valenciana)

Article 507. Resolució del procediment de declaració de ruïna (en referència a l'article 210 de la Llei urbanística valenciana)

Article 508. Efectes de la declaració de ruïna (en referència a l'article 210 de la Llei urbanística valenciana)

Article 509. Incompliment de la declaració de ruïna (en referència a l'article 210 de la Llei urbanística valenciana)

Article 510. Patrimoni arquitectònic i paisatge urbà (en referència a l'article 206 de la Llei urbanística valenciana)

Article 511. Actuacions de conservació i rehabilitació del patrimoni arquitectònic que tenen caràcter preferent (en referència als articles 208 i 209 de la Llei urbanística valenciana)

Article 512. Concertació de l'ús i cessió dels immobles conservats o rehabilitats amb ajudes públiques (en referència a l'article 209.2 de la Llei urbanística valenciana)

Article 513. Activitat administrativa de protecció de la legalitat (en referència a l'article 190 de la Llei urbanística valenciana)

Article 514. Objecte i funcions de la inspecció urbanística (en referència als articles 190 i 256 de la Llei urbanística valenciana)

Article 515. Competència en matèria d'inspecció urbanística (en referència als articles 190 i 257 de la Llei urbanística valenciana)

Article 516. Personal inspector (en referència als articles 190 i 257 de la Llei urbanística valenciana)

Article 517. Funcions de la inspecció (en referència als articles 190 i 256 de la Llei urbanística valenciana)

Article 518. Actes d'inspecció (en referència als articles 190 i 257 de la Llei urbanística valenciana)

Article 519. Diligències d'inspecció (en referència als articles 190 i 257 de la Llei urbanística valenciana)

Article 520. Deure de col·laboració amb la inspecció urbanística (en referència als articles 190 i 257 de la Llei urbanística valenciana)

### Secció 3a.

Protecció i restauració de la legalitat urbanística

Article 521. Protecció i restauració de la legalitat urbanística (en referència a l'article 219 de la Llei urbanística valenciana)

Artículo 492. Procedimiento abreviado para otorgar o denegar licencias (en referencia al artículo 194 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 493. 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)

Artículo 494. Deber de edificar y rehabilitar (en referencia al artículo 204 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 495. 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)

Artículo 496. 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)..

Artículo 497. Presentación de Programas (en referencia al artículo 218 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 498. Deber de conservar las edificaciones (en referencia al artículo 206 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 499. Órdenes de ejecución (en referencia a los artículos 206 y 212 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 500. Contenido de la orden de ejecución (en referencia a los artículos 206 y 212 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 501. Procedimiento y efectos de las órdenes de ejecución (en referencia a los artículos 206 y 212 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 502. Ejecución forzosa (en referencia a los artículos 206 y 212 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 503. Ruina inminente y adopción de medidas cautelarísimas (en referencia al artículo 213 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 504. Inicio del procedimiento para la declaración de ruina (en referencia al artículo 210 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 505. Contenido de la solicitud de declaración de ruina (en referencia al artículo 210 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 506. Instrucción del procedimiento de declaración de ruina (en referencia al artículo 210 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 507. Resolución del procedimiento de declaración de ruina (en referencia al artículo 210 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 508. Efectos de la declaración de ruina (en referencia al artículo 210 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 509. Incumplimiento de la declaración de ruina (en referencia al artículo 210 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 510. Patrimonio arquitectónico y paisaje urbano (en referencia al artículo 206 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 511. 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)

Artículo 512. 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)

Artículo 513. Actividad administrativa de protección de la legalidad (en referencia al artículo 190 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 514. Objeto y funciones de la inspección urbanística (en referencia a los artículos 190 y 256 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 515. Competencia en materia de inspección urbanística (en referencia a los artículos 190 y 257 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 516. Personal inspector (en referencia a los artículos 190 y 257 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 517. Funciones de la inspección (en referencia a los artículos 190 y 256 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 518. Actas de inspección (en referencia a los artículos 190 y 257 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 519. Diligencias de inspección (en referencia a los artículos 190 y 257 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 520. Deber de colaboración con la inspección urbanística (en referencia a los artículos 190 y 257 de la Ley Urbanística Valenciana)

### Sección 3ª

Protección y restauración de la legalidad urbanística

Artículo 521. Protección y restauración de la legalidad urbanística (en referencia al artículo 219 de la Ley Urbanística Valenciana)

Article 522. Competència de l'Administració autonòmica en matèria de protecció i restauració de la legalitat urbanística (en referència a l'article 219 de la Llei urbanística valenciana).

Article 523. Esbrinaments previs (en referència a l'article 219 de la Llei urbanística valenciana)

Article 524. Incoació del procediment (en referència a l'article 219 de la Llei urbanística valenciana)

Article 525. Comunicació al Registre de la Propietat (en referència a l'article 219 de la Llei urbanística valenciana)

Article 526. Protecció de la legalitat urbanística en sòl no urbanitzable (en referència als articles 221, 222, 224 i 231 de la Llei urbanística valenciana)

Article 527. Requeriment de legalització d'actuacions realitzades en sòl no urbanitzable (en referència als articles 223 i 224.1 de la Llei urbanística valenciana).

Article 528. Mesures cautelars respecte a actuacions urbanístiques faltades de llicència que estiguen en curs d'execució (en referència als articles 221 i 226 de la Llei urbanística valenciana)

Article 529. Mesures cautelars respecte a actuacions urbanístiques que estiguen en curs d'execució i siguen disconformes amb la llicència urbanística atorgada (en referència als articles 221.3 i 226 de la Llei urbanística valenciana)

Article 530. Conseqüències de l'incompliment de les mesures cautelars (en referència a l'article 228 de la Llei urbanística valenciana)

Article 531. Mesures cautelars en cas d'incompliment per l'interessat de l'ordre de restauració de la legalitat urbanística (en referència a l'article 226 de la Llei urbanística valenciana)

Article 532. Suspensió de l'execució de l'ordre de restauració de la legalitat urbanística (en referència a l'article 225 de la Llei urbanística valenciana)

Article 533. Règim de les edificacions una vegada transcorregut el termini per a dictar l'ordre de restauració de la legalitat urbanística (en referència a l'article 224.1 de la Llei urbanística valenciana)

#### Secció 4a.

Infraccions urbanístiques i procediment sancionador

Article 534. Persones responsables (en referència a l'article 237 Llei urbanística valenciana)

Article 535. Mort de la persona responsable o extinció de la persona jurídica responsable (en referència a l'article 237 de la Llei urbanística valenciana)

Article 536. Tramitació del procediment sancionador (en referència a l'article 243 de la Llei urbanística valenciana)

Article 537. Exacció forçosa de les multes (en referència a l'article 243 de la Llei urbanística valenciana)

Article 538. Coordinació del procediment sancionador amb el de protecció de la legalitat urbanística (en referència a l'article 243 de la Llei urbanística valenciana)

#### Secció 5a.

Administracions competents en matèria de disciplina urbanística

Article 539. Òrgans municipals competents en matèria de disciplina urbanística (en referència a l'article 253 de la Llei urbanística valenciana)

Article 540. Competències accessòries de l'Administració autonòmica (en referència a l'article 255 de la Llei urbanística valenciana)

Article 541. Òrgans autonòmics competents en matèria de disciplina urbanística (en referència a l'article 255 de la Llei urbanística valenciana)

### TÍTOL VIII

#### INTERVENCIÓ EN EL MERCAT DEL SÒL

Article 542. Constitució del patrimoni públic de sòl (en referència a l'article 258 de la Llei urbanística valenciana)

Article 543. Composició del patrimoni públic del sòl (en referència a l'article 260 de la Llei urbanística valenciana)

Article 544. Destinació dels ingressos dineraris (en referència a l'article 259 de la Llei urbanística valenciana i a l'article 86 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Artículo 522. 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).

Artículo 523. Averiguaciones previas (en referencia al artículo 219 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 524. Incoación del procedimiento (en referencia al artículo 219 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 525. Comunicación al Registro de la Propiedad (en referencia al artículo 219 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 526. Protección de la legalidad urbanística en suelo no urbanizable (en referencia a los artículos 221, 222, 224 y 231 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 527. Requerimiento de legalización de actuaciones realizadas en suelo no urbanizable (en referencia a los artículos 223 y 224.1 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 528. 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)

Artículo 529. 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)

Artículo 530. Consecuencias del incumplimiento de las medidas cautelares (en referencia al artículo 228 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 531. 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)

Artículo 532. Suspensión de la ejecución de la orden de restauración de la legalidad urbanística (en referencia al artículo 225 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 533. 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)

#### Sección 4ª.

Infracciones urbanísticas y procedimiento sancionador

Artículo 534. Personas responsables (en referencia al artículo 237 Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 535. Muerte de la persona responsable o extinción de la persona jurídica responsable (en referencia al artículo 237 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 536. Tramitación del procedimiento sancionador (en referencia al artículo 243 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 537. Exacción forzosa de las multas (en referencia al artículo 243 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 538. Coordinación del procedimiento sancionador con el de protección de la legalidad urbanística (en referencia al artículo 243 de la Ley Urbanística Valenciana)

#### Sección 5ª.

Administraciones competentes en materia de disciplina urbanística

Artículo 539. Órganos municipales competentes en materia de disciplina urbanística (en referencia al artículo 253 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 540. Competencias accesorias de la Administración autonómica (en referencia al artículo 255 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 541. Órganos autonómicos competentes en materia de disciplina urbanística (en referencia al artículo 255 de la Ley Urbanística Valenciana)

### TÍTULO VIII

#### INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO

Artículo 542. Constitución del Patrimonio Público de Suelo (en referencia al artículo 258 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 543. Composición del Patrimonio Público del Suelo (en referencia al artículo 260 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 544. 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)

Article 545. Documentació comptable (en referència a l'article 259 de la Llei urbanística valenciana)

Article 546. Alienació per mitjà de concurs o subhasta de béns dels patrimonis públics del sòl (en referència a l'article 264 de la Llei urbanística valenciana)

Article 547. Alienació de béns dels patrimonis públics del sòl per mitjà de permuta (en referència a l'article 264 de la Llei urbanística valenciana)

Article 548. Delimitació d'àrees de reserva (en referència a l'article 261 de la Llei urbanística valenciana)

Article 549. Duració màxima de les reserves de terrenys (en referència a l'article 261 de la Llei urbanística valenciana).

## TÍTOL IX INFORMACIÓ URBANÍSTICA I PARTICIPACIÓ SOCIAL

### Capítol I. Drets dels ciutadans i deures de les autoritats i servidors públics

Article 550. Drets dels ciutadans en l'activitat urbanística (en referència a l'article 6 de la Llei urbanística valenciana).

Article 551. Responsabilitat derivada de l'exercici de la funció pública urbanística (en referència als articles 3 i 6 de la Llei urbanística valenciana).

### Capítol II Participació ciutadana en la funció pública urbanística Secció 1a.

#### Vies de participació ciutadana

Article 552. Participació directa i indirecta (en referència a l'article 6 de la Llei urbanística valenciana).

#### Secció 2a. Participació ciutadana en l'inici dels procediments administratius

Article 553. Denúncies i l'acció pública urbanística (en referència a l'article 7 de la Llei urbanística valenciana).

#### Secció 3a. Participació ciutadana en el desenrotllament dels procediments administratius

Article 554. Participació ciutadana en la informació pública de procediments urbanístics (en referència a l'article 6 de la Llei urbanística valenciana).

#### Secció 4a. Participació dels particulars en la terminació de procediments administratius

Article 555. Procediment de realització de convenis urbanístics (en referència a la disposició addicional quarta de la Llei urbanística valenciana)

Article 556. Eficàcia i publicitat dels convenis urbanístics (en referència a la disposició addicional quarta de la Llei urbanística valenciana).

Article 557. Altres convenis (en referència a la disposició addicional quarta.4) de la Llei urbanística valenciana).

### Capítol III Informació urbanística Secció 1a. Disposicions generals

Article 558. Concepte d'informació urbanística (en referència a l'article 6 de la Llei urbanística valenciana).

Article 559. Dret a la informació urbanística (en referència a l'article 6 de la Llei urbanística valenciana).

Article 560. Accés a la informació per mitjà d'internet (en referència als articles 6, 132.1.a) i la disposició addicional setena de la Llei urbanística valenciana).

Article 561. Dret a formular consultes urbanístiques (en relació als articles 6.4, 112 i 129 de la Llei urbanística valenciana).

Artículo 545. Documentación contable (en referencia al artículo 259 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 546. Enajenación mediante concurso o subasta de bienes de los Patrimonios Públicos del Suelo (en referencia al artículo 264 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 547. Enajenación de bienes de los Patrimonios Públicos del Suelo mediante permuta (en referencia al artículo 264 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 548. Delimitación de áreas de reserva (en referencia al artículo 261 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 549. Duración máxima de las reservas de terrenos (en referencia al artículo 261 de la Ley Urbanística Valenciana).

## TÍTULO IX. INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y PARTICIPACIÓN SOCIAL

### Capítulo I. Derechos de los ciudadanos y deberes de las autoridades y servidores públicos.

Artículo 550. Derechos de los ciudadanos en la actividad urbanística (en referencia al artículo 6 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 551. Responsabilidad derivada del ejercicio de la función pública urbanística (en referencia a los artículos 3 y 6 de la Ley Urbanística Valenciana).

### Capítulo II Participación ciudadana en la función pública urbanística Sección 1ª.

#### Cauces de participación ciudadana

Artículo 552. Participación directa e indirecta (en referencia al artículo 6 de la Ley Urbanística Valenciana).

#### Sección 2ª. Participación ciudadana en el inicio de los procedimientos administrativos

Artículo 553. Denuncias y la acción pública urbanística (en referencia al artículo 7 de la Ley Urbanística Valenciana).

#### Sección 3ª. Participación ciudadana en el desarrollo de los procedimientos administrativos.

Artículo 554. Participación ciudadana en la información pública de procedimientos urbanísticos (en referencia al artículo 6 de la Ley Urbanística Valenciana).

#### Sección 4ª. Participación de los particulares en la terminación de procedimientos administrativos

Artículo 555. Procedimiento de celebración de Convenios urbanísticos (en referencia a la disposición adicional cuarta de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 556. Eficacia y publicidad de los Convenios urbanísticos (en referencia a la disposición adicional cuarta de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 557. Otros Convenios (en referencia a la disposición adicional cuarta.4) de la Ley Urbanística Valenciana).

### Capítulo III Información urbanística Sección 1ª.

#### Disposiciones generales

Artículo 558. Concepto de información urbanística (en referencia al artículo 6 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 559. Derecho a la información urbanística (en referencia al artículo 6 de la Ley Urbanística Valenciana).

Artículo 560. 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).

Artículo 561. Derecho a formular consultas urbanísticas (en relación a los artículos 6.4, 112 y 129 de la Ley Urbanística Valenciana).

Article 562. Informació pública del planejament (en referència a l'article 10.1 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge, i a l'article 6 de la Llei urbanística valenciana)

Article 563. Audiència als municipis confrontants (en referència a l'article 10.2 de la Llei d'Ordenació del Territori i del Paisatge)

Article 564. Tràmit d'audiència addicional (en referència a l'article 10.3 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Article 565. Producció d'informació urbanística

#### Secció 2a.

Registre municipal d'urbanisme

Article 566. Registre municipal d'urbanisme (en referència a l'article 216 de la Llei urbanística valenciana)

Article 567. Estructura del registre municipal d'urbanisme (en referència a l'article 216 de la Llei urbanística valenciana)

Article 568. Encarregat del registre municipal d'urbanisme (en referència a l'article 216 de la Llei urbanística valenciana)

#### Secció 3a.

Informe municipal anual

Article 569. Elaboració i contingut de l'informe urbanístic municipal de caràcter anual (en referència a la disposició addicional tercera.5) de la Llei urbanística valenciana.

Article 570. Remissió de l'informe urbanístic municipal de caràcter anual (en referència a la disposició addicional tercera.5) de la Llei urbanística valenciana)

#### Secció 4a.

Registre d'Urbanisme de la Comunitat Valenciana

Article 571. Estructura del Registre d'Urbanisme de la Comunitat Valenciana (en referència als articles 77.5, 145 i 266 de la Llei urbanística valenciana)

Article 572. Encarregat del Registre d'Urbanisme de la Comunitat Valenciana (en referència als articles 77.5, 145 i 266 de la Llei urbanística valenciana)

Article 573. Organització del Registre d'Urbanisme de la Comunitat Valenciana (en referència als articles 77.5, 145 i 266 de la Llei urbanística valenciana)

#### Secció 5a.

Règim general dels registres urbanístics

Article 574. Naturalesa i funció dels registres urbanístics (en referència als articles 77.5, 145, 216 i 266 de la Llei urbanística valenciana)

Article 575. Gestió dels registres urbanístics (en referència als articles 77.5, 145, 216 i 266 de la Llei urbanística valenciana)

Article 576. Taxes per la prestació de servicis pels registres urbanístics (en referència als articles 77.5, 145, 216 i 266 de la Llei urbanística valenciana)

Article 577. Contingut de les seccions dels registres (en referència als articles 77.5, 145, 216 i 266 de la Llei urbanística valenciana)

Article 578. Tipus de seients (en referència als articles 77.5, 145, 216 i 266 de la Llei urbanística valenciana)

Article 579. Inscripció en el Registre Urbanístic (en referència als articles 77.5, 145, 216 i 266 de la Llei urbanística valenciana)

Article 580. Contingut dels seients d'inscripció (en referència als articles 77.5, 145, 216 i 266 de la Llei urbanística valenciana)

Article 581. Anotació complementària (en referència als articles 77.5, 145, 216 i 266 de la Llei urbanística valenciana)

Article 582. Cancel·lacions (en referència als articles 77.5, 145, 216 i 266 de la Llei urbanística valenciana)

Article 583. Anotació de rectificació (en referència als articles 77.5, 145, 216 i 266 de la Llei urbanística valenciana)

Article 584. Notes marginals (en referència als articles 77.5, 145, 216 i 266 de la Llei urbanística valenciana)

Artículo 562. 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)

Artículo 563. Audiencia a los municipios colindantes (en referencia al artículo 10.2 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)

Artículo 564. Trámite de audiencia adicional (en referencia al artículo 10.3 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)

Artículo 565. Producción de información urbanística

#### Sección 2ª

Registro Municipal de Urbanismo

Artículo 566. Registro Municipal de Urbanismo (en referencia al artículo 216 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 567. Estructura del Registro Municipal de Urbanismo (en referencia al artículo 216 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 568. Encargado del Registro Municipal de Urbanismo (en referencia al artículo 216 de la Ley Urbanística Valenciana)

#### Sección 3ª.

Informe municipal anual

Artículo 569. Elaboración y contenido del Informe urbanístico municipal de carácter anual (en referencia a la disposición adicional tercera.5) de la Ley Urbanística Valenciana.

Artículo 570. Remisión del Informe urbanístico municipal de carácter anual (en referencia a la disposición adicional tercera.5) de la Ley Urbanística Valenciana)

#### Sección 4ª.

Registro de Urbanismo de la Comunitat Valenciana

Artículo 571. Estructura del Registro de Urbanismo de la Comunitat Valenciana (en referencia a los artículos 77.5, 145 y 266 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 572. Encargado del Registro de Urbanismo de la Comunitat Valenciana (en referencia a los artículos 77.5, 145 y 266 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 573. Organización del Registro de Urbanismo de la Comunitat Valenciana (en referencia a los artículos 77.5, 145 y 266 de la Ley Urbanística Valenciana)

#### Sección 5ª..

Régimen general de los Registros Urbanísticos

Artículo 574. Naturaleza y función de los Registros Urbanísticos (en referencia a los artículos 77.5, 145, 216 y 266 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 575. Gestión de los Registros urbanísticos (en referencia a los artículos 77.5, 145, 216 y 266 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 576. 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)

Artículo 577. Contenido de las Secciones de los Registros (en referencia a los artículos 77.5, 145, 216 y 266 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 578. Tipos de asientos (en referencia a los artículos 77.5, 145, 216 y 266 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 579. Inscripción en el Registro Urbanístico (en referencia a los artículos 77.5, 145, 216 y 266 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 580. Contenido de los asientos de inscripción (en referencia a los artículos 77.5, 145, 216 y 266 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 581. Anotación complementaria (en referencia a los artículos 77.5, 145, 216 y 266 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 582. Cancelaciones (en referencia a los artículos 77.5, 145, 216 y 266 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 583. Anotación de rectificación (en referencia a los artículos 77.5, 145, 216 y 266 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 584. Notas marginales (en referencia a los artículos 77.5, 145, 216 y 266 de la Ley Urbanística Valenciana)



Article 585. Documentació que s'ha de presentar per a la pràctica de seients en els registres urbanístics. (en referència als articles 77.5, 145, 216 i 266 de la Llei urbanística valenciana)

Article 586. Inscripció habilitant per a la publicació de plans i programes en el diari oficial o butlletí oficial que corresponga (en referència a l'article 106 de la Llei urbanística valenciana)

Article 587. Discordança de les dades i clàusules de prevalença (en referència als articles 77.5, 145, 216 i 266 de la Llei urbanística valenciana).

#### ANNEX I

#### LLINDARS DE SOSTENIBILITAT PER AL CONSUM DE SÒL

LLINDAR 1: SÒL OCUPAT PER USOS ARTIFICIALS EN EL CONJUNT DE LA COMUNITAT VALENCIANA

LLINDAR 2: INCREMENT DE CONSUM DE SÒL PER CREIXEMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL

#### PREÀMBUL

##### I. El desenvolupament reglamentari de les lleis

A diferència de la funció d'altres textos, l'elaboració d'una norma ha d'ajustar-se a criteris de tècnica jurídica. El llenguatge del dret té les seues regles intrínseques orientades a prioritzar la claredat, la precisió i la certesa que imposen el principi constitucional de seguretat jurídica.

##### II. L'ordenació del territori i el planejament urbanístic

En matèria d'ordenació del territori i planejament urbanístic el fil conductor ha sigut el Reglament de planejament de 1998, norma que ha contribuït positivament a l'elaboració dels instruments de planejament aprovats durant la seua vigència.

D'altra banda, s'ha fet un esforç per fixar el marge de discrecionalitat administrativa en el càlcul de l'aprofitament tipus i en la delimitació de les àrees de repartiment. Es tracta d'apuntalar el fonament objectiu, racional i raonable d'aquestes decisions administratives, que han de ser adoptades en el marc dels paràmetres, magnituds i circumstàncies de fet tipificats en el reglament.

La introducció per la Llei urbanística valenciana dels documents de justificació de la integració territorial i de la cèdula territorial d'urbanització exigia que en seu reglamentària es precisara el seu contingut i la documentació que ha d'acompanyar-los.

En relació amb el que preveu l'article 60.3 de la Llei urbanística valenciana, s'estableix una precisió orientada a evitar el nu nominalisme i el flagrant frau de llei que implicaria qualificar com patrimonials uns béns de titularitat pública que, una vegada alienats per l'Administració i ja en mans privades estigueren afectats a un ús o servei públic. En aquestes circumstàncies de fet el subsòl també estaria materialment afecte a un ús o servei públic, i la seua qualificació com a bé patrimonial seria una pura ficció jurídica nascuda d'un voluntarisme formal nu de tot fonament fàctic, que revela l'absència d'un fonament objectiu, racional i raonable.

##### III. La programació i gestió urbanístiques

L'Estratègia Territorial Europea (adoptada a Postdam els dies 10 i 11 de maig de 1999), destaca l'extraordinària complexitat d'una matèria en què convergeixen molt distintes polítiques comunitàries: des de la política agrària comuna a les xarxes transeuropees d'infraestructures, sense oblidar els fons estructurals, la política ambiental o la política de competència. Des d'aquesta perspectiva estrictament comunitària és clar que tota la política territorial i urbanística no es pot reduir i simplificar a una qüestió de contractació pública.

La combinació de factors que s'aglutinen en matèria urbanística van més enllà de la simple contractació d'unes obres. Aquesta contractació és un simple epígon, i no el principal, d'una fase d'execució

Artículo 585. 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)

Artículo 586. Inscripción habilitante para la publicación de Planes y Programas en el Diario oficial o Boletín Oficial que corresponda (en referencia al artículo 106 de la Ley Urbanística Valenciana)

Artículo 587. Discordancia de los datos y cláusulas de prevalencia (en referencia a los artículos 77.5, 145, 216 y 266 de la Ley Urbanística Valenciana).

#### ANEXO I

#### UMBRALES DE SOSTENIBILIDAD PARA EL CONSUMO DE SUELO

UMBRAL 1: SUELO OCUPADO POR USOS ARTIFICIALES EN EL CONJUNTO DE LA COMUNITAT VALENCIANA.

UMBRAL 2: INCREMENTO DE CONSUMO DE SUELO POR CRECIMIENTO URBANISTICO MUNICIPAL

#### PREÁMBULO

##### 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.

##### 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.

##### 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 eje-

del planejament que està precedida de la decisió sobre un model territorial i d'avaluació de l'ordenació i gestió els recursos naturals, que constitueixen manifestacions de l'exercici de funcions públiques que no poden ser delegades als particulars i que estan fora de l'àmbit de la contractació de les administracions públiques per ser manifestacions de l'exercici de les potestats públiques exorbitants que caracteritzen el poder autonòmic i municipal. L'heterogeneïtat dels criteris territorials, ambientals, econòmics i socials, com també les polítiques públiques municipals en la definició del model de ciutat, s'entrellacen amb la necessària eficiència econòmica en la realització de la despesa pública i en l'execució de l'estratègia territorial.

És a dir, es tracta d'un conjunt de decisions complexes que tenen distint fonament, objecte i abast. L'impacte ambiental que per a les generacions futures té la decisió sobre el model territorial no és homogeniament comparable amb l'impacte econòmic que per a la generació present té l'elecció de l'urbanitzador o de l'empresari constructor. Mentre que la decisió sobre el model territorial per a les generacions futures es fonamenta en la legitimitat democràtica dels representants municipals, la decisió econòmica sobre l'urbanitzador o l'empresari constructor es justifica en el respecte dels principis de transparència i igualtat en la concurrència. Des de la perspectiva de la participació democràtica dels veïns en la decisió urbanística sobre l'ordenació i la gestió dels recursos naturals del seu terme municipal, no està de més recordar que l'esmentada estratègia territorial europea afirma expressament el ple respecte al principi de subsidiarietat, i el respecte de les institucions existents en matèria territorial i urbanística.

Durant els treballs d'elaboració d'aquest reglament, ha sigut preocupació constant de la Generalitat la plena observança de les directives comunitàries en matèria de contractació pública. En aquest context, i inspirat pel que disposa l'article 2 de la Directiva 2004/18/CE, aquest reglament urbanístic valencià es decanta per potenciar en la selecció de l'urbanitzador i de l'empresari constructor, el principi de tractament igualitari i no discriminatori, com també els principis de transparència i publicitat. La difusió pública dels procediments licitatoris pren com a base els models d'anunci previstos en les directives i concretats en el Reglament de la Comissió Europea de 7 de setembre del 2005. L'objectiu és aconseguir que, en termes comprensibles, homogenis i que garantisquen la igualtat efectiva en l'exercici dels seus drets, qualsevol operador de la Unió Europea tinga igualtat d'oportunitats en el procés de selecció i adjudicació del contracte que l'urbanitzador fa amb l'Administració pública, o el que l'urbanitzador realitza amb l'empresari constructor.

Partint del singular sistema de planificació i gestió urbanística de la Comunitat Valenciana, el Reglament urbanístic valencià distingeix i separa en el temps el moment de la decisió sobre el model territorial i el moment de la decisió sobre l'execució del model territorial ja escollit. El punt de partida és sempre una decisió de l'Administració pública de posar en marxa el procés de legítima opció pels representants locals del model territorial que consideren convenient i oportú, i en la segona fase es tracta d'eleger la proposició que en el seu conjunt siga més avantatjosa per als interessos generals que democràticament representa l'ajuntament, tenint en compte els criteris establits en les bases que regeixen la selecció del contractista. Qualsevol operador econòmic de la Unió Europea podrà formular la seua proposta global, de planejament i programació temporal i econòmica.

En una seqüència temporal jalonada per tres decisions, l'ajuntament ha de valorar primer la capacitat i la solvència dels aspirants, després analitzar els models territorials proposats, i una vegada formulat aquest judici parcial es taxa quina és la proposta més avantatjosa des de la perspectiva econòmica i jurídica. La ponderació del respectiu pes específic ha de fer-se prioritzant el principal sobre l'accessori o instrumental, i amb aquest fi s'ha atribuït major rellevància a la decisió territorial, que adoptada per una generació condicionarà el futur de les generacions futures.

L'objectivació en les bases dels criteris tècnics del concurs, mitjançant la identificació per l'Administració pública del disseny urbanístic que s'ha d'implementar, garantirà, de manera efectiva, la matei-

cució del planeamiento que està precedida de la decisió 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 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 Urbanizador o el empresario constructor se justifica en el respeto de los principios de transparencia e igualdad en la concurrència. 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 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 Urbanizador celebra con la Administración Pública, o el que el Urbanizador realiza con el Empresario Constructor.

Partiendo del singular sistema de de planificación y gestión urbanística de la Comunitat Valenciana, el presente Reglamento 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 consideran 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 condicionarà 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

xa concurrència dels operadors de la Unió Europea en condicions reals d'igualtat en el maneig i tractament de la informació rellevant. Això determinarà un resultat més transparent de la contractació i unes condicions econòmiques més ajustades a la realitat del mercat.

D'una altra banda, és objecte d'un tractament molt acurat la imposició de càrregues urbanístiques als propietaris de terrenys. Aquests seran els principals beneficiaris de la millora en les condicions objectives de licitació. Així mateix, la regulació reglamentària de la gestió urbanística va clarament encaminada a elevar els estàndards i els terminis en què ha de tenir lloc la informació als que finalment hauran de resultar destinataris de l'actuació urbanitzadora.

En particular, el reglament dispensa un tractament especial i específic en defensa d'aquells propietaris amb edificacions ja consolidades. El patrimoni i les legítimes expectatives de seguretat jurídica d'aquests titulars troben un ferm suport legal i reglamentari amb una àmplia bateria de mesures que blinden la seua posició legal enfront d'actuacions de l'Administració i de l'urbanitzador.

#### IV. La intervenció en l'ús del sòl

Per a aportar certesa al ciutadà, s'ha considerat oportú establir una classificació de les distintes llicències. A més, per a evitar la repetició de tràmits anàlegs encaminats a l'èxit d'objectius semblants, s'estableixen mecanismes orientats a simplificar la tramitació procedimental en algunes matèries i integrar en un mateix procediment les distintes comprovacions que ha de verificar l'administració abans de decidir l'atorgament o denegació d'una llicència.

Especial atenció presta el reglament pel que fa a l'ús racional del sòl en relació amb ciutats madures a les quals ja queda poc recorregut en la seua dinàmica de creixement territorial. En aquest escenari el protagonisme del futur recau sobre la gestió urbanística mitjançant actuacions aïllades, combinada amb les ajudes públiques a la conservació i rehabilitació del patrimoni arquitectònic. Aquesta opció és plenament congruent amb el model territorial de ciutat compacta, i serveix per a posar en valor els actius immobiliaris ja existents.

#### V. La intervenció en el mercat del sòl

El reglament és seu normativa idònia per a precisar i concretar les determinacions més genèriques incloses en la llei, i aquesta funció de desenvolupament té especial utilitat en relació amb la intervenció en el mercat mitjançant els patrimonis públics del sòl. En identificar els fins a què es destinen aquests patrimonis la llei utilitza conceptes jurídics indeterminats que, en alguna mesura, resulta indicat concretar i determinar en el reglament. Amb aquest fi s'identifiquen i jerarquitzen finalitats concretes a la consecució de les quals han d'adscriure's els béns i recursos integrants del patrimoni públic del sòl.

També s'aclareixen alguns dubtes respecte de la documentació que ha d'integrar els instruments de planejament que delimiten àrees de reserva en què l'Administració pot incrementar el patrimoni públic del sòl mitjançant l'exercici de la potestat expropiatòria o per raó de l'exercici dels drets de tempteig i retracte.

#### VI. Els principis de participació, responsabilitat i transparència

Si la Llei urbanística valenciana destaca la seua orientació cap al desenvolupament sostenible i el dret a un habitatge digne i adequat, aquest reglament presta especial atenció a la participació democràtica dels ciutadans en l'activitat urbanística, a la responsabilitat personal de les autoritats i els servidors públics, i a la transparència en l'exercici de la funció urbanística per les administracions públiques.

En aquest últim sentit s'estableix una regulació detallada dels registres administratius a què pot tenir accés qualsevol persona, i s'introdueix com a novetat l'obligació general de fer accessible el contingut d'aquesta informació registral per mitjà d'internet. D'altra banda, tenint en compte que la implantació d'aquests registres i la possibilitat d'accés satisfan de forma inqüestionable una utilitat pública, s'ha estimat convenient i oportú finançar els costos d'establiment

concurrència 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.

De otro lado, es objeto de un tratamiento muy cuidadoso la imposición de cargas urbanísticas a los propietarios de terrenos. Estos serán los principales beneficiarios de la mejora en las condiciones objetivas de licitación. Asimismo, la regulación reglamentaria de la gestión urbanística va clarament 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 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.

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

i gestió a càrrec del patrimoni públic del sòl, sense perjudici de les taxes que es meriten conforme al que preveu, amb caràcter general, la legislació de les hisendes locals i la de taxes de la Generalitat.

Una altra novetat és l'informe que tots els anys els ajuntaments han de remetre a la Conselleria. La funció d'aquest informe no es redueix al subministrament de dades estadístiques a l'Administració autonòmica, sinó que, a més, és una ocasió propícia perquè tots els anys cada ajuntament faça una auditoria de l'estat de l'urbanisme al seu terme municipal. L'objectiu no és només verificar el grau de compliment de les previsions incloses en els distints instruments de planejament, sinó també reflexionar a la vista de dades concretes sobre l'estratègia que s'ha de seguir en el futur.

#### VII. L'organització i coordinació administrativa

La funció consultiva no va ser presa en consideració per la Llei reguladora de l'activitat urbanística però ha adquirit impuls en la recent Llei urbanística valenciana en institucionalitzar el Consell del Territori i del Paisatge com a màxim òrgan assessor de les administracions públiques amb competència urbanística a la Comunitat Valenciana.

La presència del sector públic en l'urbanisme no es redueix a l'exercici de funcions públiques d'aprovació de plans, projectes d'urbanització o reparcel·lació, l'atorgament o denegació de llicències, o l'exercici de la potestat inspectora i, si és el cas, sancionadora. De forma creixent l'Administració pública ha adquirit creixent protagonisme en activitats de contingut econòmic o empresarial en el qual l'Administració competeix o col·labora amb la iniciativa privada. Per això s'ha entès que és convenient i oportú establir una regulació mínima de les estructures organitzatives utilitzades per a desenvolupar activitats urbanístiques.

### LLIBRE I ORDENACIÓ I GESTIÓ DEL TERRITORI

#### TÍTOL PRELIMINAR Criteris d'ordenació del territori

*Article 1.* Normativa aplicable en matèria d'ordenació i gestió del territori

L'exercici i l'aplicació dels criteris d'ordenació del territori es regeixen per la Llei 4/2004, de 30 de juny, de la Generalitat, d'ordenació del territori i protecció del paisatge, i en particular pels instruments d'ordenació territorial regulats en el títol III, per aquest reglament, pel planejament municipal, i per les altres lleis i disposicions de l'ordenament jurídic aplicable a la Comunitat Valenciana.

*Article 2.* Abast de l'ordenació del territori (en referència a l'article 4 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

1. Els criteris d'ordenació del territori definits en aquest reglament seran d'obligatòria observança en els instruments de planejament territorial i urbanística.

2. Els criteris dels instruments de planejament territorial estaran per la seua banda informats pels continguts dels distints documents i resolucions d'ordenació territorial que s'han dictat per les institucions europees, en particular la sostenibilitat, la realització d'una xarxa equilibrada i dinàmica de ciutats, l'adequada distribució d'activitats econòmiques i persones dins del territori, l'accés equivalent a les infraestructures i al coneixement i la gestió prudent de la naturalesa i el patrimoni cultural.

3. Les disposicions sobre els criteris d'ordenació del territori contingudes en aquest reglament han de servir de fonament als instruments de planejament territorial i urbanístic, sense perjudici, de la seua naturalesa de normes d'aplicació directa quan la seua aplicació no requereisca concreció en l'esmentat planejament.

4. Malgrat la regla general de vinculació dels continguts dels instruments d'ordenació territorial, aquests distingiran els preceptes que

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 Conselleria. 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 Comunidad 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 ORDENACIÓN Y GESTIÓN DEL TERRITORIO

#### TÍTULO PRELIMINAR Criterios de ordenación del territorio

*Artículo 1.* 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, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, y en particular por los instrumentos de ordenación territorial regulados en su Título III, por el presente Reglamento, por el planeamiento municipal, y por las demás leyes y disposiciones del ordenamiento jurídico aplicable en la Comunidad Valenciana.

*Artículo 2.* 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 planeamiento territorial y urbanística.

2. Los criterios de los instrumentos de planeamiento 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 vinculación de los contenidos de los instrumentos de ordenación territorial, éstos distinguirán los preceptos

tinguen una vinculació estricta i plena d'aquells altres que tinguen un caràcter bàsic que permeten a l'Administració local distintes opcions possibles de desenvolupament o aquells altres que tinguen un caràcter merament orientatiu o coordinador.

5. Els instruments d'ordenació del territori seran vinculants per als plans urbanístics de forma congruent amb la finalitat concreta que constitueix la seua raó de ser o funcionalitat i amb el seu específic caràcter directriu.

6. Les possibles regulacions territorials que afecten reglamentacions locals sobre sòl urbà hauran de motivar la seua necessitat i la justificació dels seus criteris. No farà falta aquesta motivació quan els instruments d'ordenació territorial es referisquen a matèries d'ordenació del sòl no urbanitzable, ambientals o altres sectorials de competència autonòmica.

7. L'aprovació, modificació o revisió dels instruments de planejament per a l'ordenació del territori requeriran una consulta a les administracions públiques afectades.

8. Els criteris d'ordenació territorial seran pauta inicial per a l'exercici de les competències de qualssevol altres administracions públiques, sense perjudici del possible caràcter prevalent encara que motivat de les competències sectorials de l'Estat o de la Unió Europea i en especial les relatives a infraestructures i medi ambient.

*Article 3. Criteris d'ordenació del territori (en referència a l'article 2 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)*

Els criteris d'ordenació del territori recollits en el títol I de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge tenen com a objecte la millora de la qualitat de vida dels ciutadans i el desenvolupament sostenible, mitjançant accions que contribuïsquen al progrés, la cohesió econòmica i social, la conservació i aprofitament eficient dels recursos naturals, la promoció del patrimoni cultural, la qualitat ambiental i la competitivitat equilibrada del territori valencià, tant en el medi urbà com en el rural.

## **TÍTOL I** **Qualitat de vida dels ciutadans**

### **CAPÍTOL I** *Millora d'entorns urbans*

*Article 4. Entorn urbà (en referència a l'article 5.1 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)*

S'entendrà per entorn urbà aquelles àrees urbanes consolidades en un terme municipal on hi haja implantació de població o es realitzen activitats socials.

*Article 5. Intervenció en àrees urbanes (en referència a l'article 5.1 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)*

1. La intervenció dels poders públics en àrees urbanes, especialment en nuclis històrics o degradats, tindrà com a objecte revitalitzar-les, regenerar la morfologia urbana tradicional o aconseguir una millor integració urbanística o social en el conjunt del municipi, respectant si és el cas, la trama i el caseriu que tinga un valor patrimonial.

2. Per a aconseguir els anteriors objectius les polítiques públiques hauran d'adoptar mesures tendents a:

a) Potenciar l'edificació en solars vacants ubicats en nuclis històrics o zones degradades, per a la qual cosa els ajuntaments, una vegada transcorregut el termini d'un any des que fóra possible sol·licitar la llicència, dictaran i notificaran ordre individualitzada d'execució de l'edificació. Transcorregut el termini d'un any des que es va dictar l'ordre individualitzada d'execució de l'edificació sense que el propietari sol·licita llicència i iniciara l'edificació o es modificació del planejament vigent, la parcel·la quedarà inclosa de forma automàtica en el Registre municipal de solars i edificis que s'han de rehabilitar.

Aquesta inclusió comportarà la declaració d'utilitat pública i la necessitat ocupació de l'immoble a l'efecte expropiatori. En tant l'Administració, municipal o autonòmica, no inicia l'expropiació, qualsevol persona podrà formular un programa d'actuacions aïllades.

tos 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. 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 los ciudadanos y el desarrollo sostenible, 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** **Calidad de vida de los ciudadanos**

### **CAPÍTULO I** *Mejora de entornos urbanos*

*Artículo 4. 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. 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 revitalizarlas, 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 y notificarán 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 inicie 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 de Actuaciones Aisladas.

b) Generar espais lliures, rehabilitar i construir edificis amb destinació a equipaments públics o a la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública. Amb aquest fi, en el planejament municipal, tant de general com de desenvolupament, es qualificaran amb qualsevol dels destins indicats aquells solars vacants on podent sol·licitar-se la llicència d'obres no s'haja sol·licitat en el termini expressat en el punt anterior, procurant en qualsevol cas incrementar les dotacions públiques en les zones urbanes infradotades.

*Article 6. Integració del paisatge perifèric en la ciutat (en referència a l'article 5.1.b) de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)*

Amb l'objecte d'integrar el paisatge perifèric en la ciutat, articulant la transició entre aquest i l'entorn rural, els instruments de planejament que incorporen un estudi sobre el paisatge faran especial incidència en el tractament donat a la vora urbana, definint les tipologies edificatòries adequades a l'entorn, potenciant les perspectives i vistes del nucli urbà, ressaltant els elements valuosos de l'entorn en l'escena urbana i la visualització des dels espais construïts. S'entendrà per vora urbana la zona de transició del que és urbà al que és rural o natural, tancat per límits definits per edificacions o construccions urbanes que permeten consolidar la imatge urbana d'una ciutat o municipi.

*Article 7. Implantació i millora dels servicis urbans (en referència a l'article 5.1.c) de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)*

Tota actuació urbanística a dur a terme en els entorns urbans haurà de tenir com a objectiu implantar i millorar la qualitat dels servicis urbans exigibles perquè una parcel·la obtinga la condició de solar.

*Article 8. Contaminació acústica i lumínica (en referència a l'article 5.1.d) de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)*

1. A fi de millorar la qualitat de l'ambient urbà i amb relació a les mesures de disminució de la contaminació lumínica i acústica a què es refereix l'article 5.1.d de la Llei 4/2004, de 30 de juny, de la Generalitat, d'ordenació del territori i protecció del paisatge, es preveurà la implantació de pantalles antisoroll en les zones confrontants a carreteres i altres vies de transport, com també qualsevol mesura que derive de l'aplicació de la legislació específica sobre la matèria i tendisca a millorar la qualitat de vida dels ciutadans.

2. La definició dels usos en les zones d'ordenació tindrà en consideració l'efecte de la contaminació lumínica i dels sorolls generats per distintes activitats pot tenir en altres usos, i adoptar mesures per a eliminar les possibles molèsties, com ara restringir aquells usos i activitats generadors de sorolls i que produïsquen molèsties als veïns.

*Article 9. Compatibilitat d'usos (en referència a l'article 5.1.e) de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)*

El planejament urbanístic dividirà el territori en zones diferenciades pel seu ús global o dominant. Quan siguin confrontants dues o més zones amb usos dominants incompatibles entre si s'arbitraran mesures de disseny que garantisquen una transició que elimine les molèsties que puguin generar-se, com ara l'establiment de zones verdes públiques en les zones de contacte.

*Article 10. Arquitectura de qualitat (en referència a l'article 5.1.e) de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)*

1. Els poders públics vigilaran perquè es desenvolupin construccions d'arquitectura de qualitat que millori el paisatge urbà, incrementi el valor estètic del patrimoni, i reforci el seu valor cultural.

2. A fi de millorar l'entorn urbà i el seu aspecte d'impacte visual, l'Administració autonòmica col·laborarà amb l'Administració local en l'elaboració de criteris, instruccions o mesures normatives aptes per a l'adopció de disposicions jurídiques vinculants en matèria d'estètica en les ciutats, que aporten criteris objectius d'adequació de les construccions als paràmetres edificatoris, tant en zones de marcat

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. 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 contruidos. Se entenderá por borde urbano la zona de transición de lo urbano a lo rural y/o natural, acotado por límites definidos por edificaciones o construcciones urbanas que permiten consolidar la imagen urbana de una ciudad o municipio.

*Artículo 7. 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 y lumínica (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 lumínica y acústica a que se refiere el artículo 5.1.d de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, 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 la materia 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 de la contaminación lumínica y de 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. 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. 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 arquitectònic com en urbanitzacions de nova planta, o en les distintes parts de la ciutat.

*Article 11.* Gestió de la millora d'entorns urbans (en referència a l'article 5.2 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

1. A l'efecte de l'article 13.2 de Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge (LOTPP) el model de ciutat compacta es caracteritza pels factors següents:

a) Funcionalment, per la mescla d'usos de forma complexa tant a nivell d'edifici, com d'illa i sector. Amb aquest fi el règim d'usos establert pels plans contindrà un règim de compatibilitat no exclouent, limitant els incompatibles exclusivament a aquells que generen molèsties sobre el principal que menyscaben la qualitat de l'ambient urbà -soroll, contaminació atmosfèrica, generació de transit i semblants-.

b) Morfològicament vindrà definida per:

- La clara diferenciació entre l'espai públic i l'edificat, de manera que aquest es perceba com un tot continu, no segmentat i l'espai públic delimitat per l'edificació i amb formes tradicionals reconeixibles per la població com ara carrers, avingudes, bulevards, places, placetes, jardins o parcs urbans. El model de ciutat compacta respon, generalment, a models de mitjana i alta densitat coherents amb les ja consolidades.

- Disposaran de límits clarament perceptibles tant en planta com en perfil. Amb aquest fi, a més de complir amb els criteris de sectorització previstos en la Llei urbanística valenciana i en aquest reglament, establirà un règim d'usos que limite al màxim les possibilitats d'edificació sobre els sòls no urbanitzables que la circumden, i regularà el règim d'alçades i volums edificables d'acord amb el que estableixen les normes d'aplicació directa del títol II de la LOTPP i al desenvolupament reglamentari d'aquesta llei en matèria de paisatge.

- La incompatibilitat amb els nuclis aïllats del principal monofuncional dependents dels serveis bàsics oferits pel principal.

c) Des del punt de vista de la mobilitat el model de ciutat compacta permet el predomini del desplaçament sense mitjans motoritzats o la rendibilitat en termes econòmicsocials per a la implantació de transport públic.

2. A fi d'assegurar el model de ciutat compacta i de posar en valor els actius immobiliaris i d'infraestructures ja existents, s'estableix la prevalença de la gestió urbana. Amb aquest fi abans de l'eventual reclassificació del sòl o la implantació de nous desenvolupaments urbanístics, haurà de ponderar-se si és possible abans realitzar actuacions sobre sòl urbà consolidat que permeten un major aprofitament de les zones residencials ja existents, i una ordenació de la ciutat mitjançant processos de rehabilitació integral i millora dels entorns urbans.

3. Sense perjudici de les competències de la Generalitat, la millora dels entorns urbans es gestionarà directament pels mateixos ajuntaments, o pels agents rehabilitadors que mitjançant la gestió directa executen aquestes funcions.

4. A l'efecte previst en l'apartat anterior, i segons escaiga per raó del planejament de rehabilitació integral que s'haja d'executar, l'agent rehabilitador podrà actuar per a la millora dels nuclis històrics o per a la rehabilitació d'espais degradats mitjançant operacions de conservació o substitució.

#### CAPÍTOL I

##### *Accessibilitat del ciutadà. Mobilitat urbana i transport públic*

*Article 12.* Accessibilitat del ciutadà en l'entorn urbà (en referència als articles 6 i 7.1 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

1. Els poders públics procuraran un disseny dels espais i edificis d'ús públic que garanteixi la seua efectiva utilització pels ciutadans i la seua accessibilitat, especialment mitjançant l'eliminació de barreres arquitectòniques.

interés cultural o arquitectónico como en urbanizaciones de nueva planta, o en las distintas partes de la ciudad.

*Artículo 11.* 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. A los efectos del artículo 13.2 de Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (LOTPP) el modelo de ciudad compacta se caracteriza por los siguientes factores:

a) Funcionalmente, por la mezcla de usos de forma compleja tanto a nivel de edificio, como de manzana y sector. A tal fin el régimen de usos establecido por los Planes contendrá un régimen de compatibilidad no excluyente, limitando los incompatibles exclusivamente a aquellos que generen molestias sobre el principal que menoscaben la calidad del ambiente urbano -ruido, contaminación atmosférica, generación de tráfico y similares-.

b) Morfológicamente vendrá definida por:

- La clara diferenciación entre el espacio público y el edificado, de forma que éste se perciba como un todo continuo, no segmentado y el espacio público delimitado por la edificación y con formas tradicionales reconocibles por la población tales como calles, avenidas, bulevares, plazas, plazuelas, jardines o parques urbanos. El modelo de ciudad compacta responde, generalmente, a modelos de media y alta densidad coherentes con las ya consolidadas.

- Dispondrán de límites claramente perceptibles tanto en planta como en perfil. A tal fin, además de cumplir con los criterios de sectorización previstos en la Ley Urbanística Valenciana y en este Reglamento, establecerá un régimen de usos que limite al máximo las posibilidades de edificación sobre los suelos no urbanizables que la circunden, y regulará el régimen de alturas y volúmenes edificables con arreglo a lo que establecido en las normas de aplicación directa del Título II de la LOTPP y al desarrollo reglamentario de dicha Ley en materia de paisaje.

- La incompatibilidad con los núcleos aislados del principal monofuncional dependientes de los servicios básicos ofrecidos por el principal.

c) Desde el punto de vista de la movilidad el modelo de ciudad compacta permite el predominio del desplazamiento sin medios motorizados o la rentabilidad en términos económico-sociales para la implantación de transporte público.

2. 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 reclassificación 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.

3. Sin perjuicio de las competencias de la Generalitat, 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.

4. 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

##### *Accesibilidad del ciudadano. Movilidad urbana y Transporte público*

*Artículo 12.* 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. Els instruments d'ordenació establiran les condicions que han de reunir els espais públics i els edificis de pública concurrència de manera que es garantisca a totes les persones amb mobilitat reduïda o limitació sensorial, l'accessibilitat i l'ús lliure i segur del seu entorn.

3. Els projectes d'urbanització definiran els detalls tècnics per a garantir l'accessibilitat a totes les persones amb mobilitat reduïda o limitació sensorial, tant pel que fa a l'obra d'urbanització com a les instal·lacions que s'han d'executar.

*Article 13. Recorreguts de vianants (en referència amb l'article 7.1 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)*

1. En el planejament urbanístic es preveuran recorreguts de vianants o no motoritzats sempre que els desenrotllaments urbanístics donen lloc a nuclis desagregats, els quals hauran d'executar-se a càrrec de l'actuació urbanística que els genere.

2. Els equipaments i dotacions públiques més significatius de la xarxa estructural hauran d'estar connectats entre ells mitjançant una xarxa de recorreguts de vianants o no motoritzats prevista en el planejament urbanístic, el disseny concret del qual tendirà a evitar els perills que pugua generar el trànsit rodant.

3. Quan la intensitat del trànsit siga escassa i així es demostre en el planejament, o bé la mobilitat i el transport quede garantida per l'existència efectiva de servicis públics, podrà eximir-se de l'obligació de preveure recorreguts de vianants o no motoritzats que connecten els equipaments i dotacions de la xarxa estructural.

### CAPÍTOL III *Accés a l'habitatge*

*Article 14. Reserva d'habitatge sotmés a protecció pública (en referència a l'article 9.1, 2 i 3 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)*

En les directrius definidores de l'estratègia d'evolució urbana i ocupació del territori es fixaran objectius de política d'habitatge i, en especial, d'atenció a la demanda del sotmés a protecció pública, que materialitzen quantitativament i temporalment, de forma vinculant, les conclusions incloses en la memòria justificativa dels plans d'acció territorial i els plans generals, fixant el percentatge de sòl destinat amb aquest fi que ha de preveure's en els plans parcials i de reforma interior que desenrotllen el planejament general.

*Article 15. Habitatge en lloguer*

El pla general haurà de preveure com a element integrant de la xarxa primària de reserva de sòl dotacional públic sòl destinat a habitatges dedicats a residència permanent en règim de lloguer per a persones majors, discapacitats o menors de 35 anys.

*Article 16. Promoció d'habitatges protegits com a criteri per a l'adjudicació de programes*

Les administracions públiques valoraran entre els criteris per a l'adjudicació de programes d'actuacions integrades el major compromís raonable de l'urbanitzador de destinar els terrenys en què es concrete la seua retribució en espècie a la promoció d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública.

## TÍTOL II Desenrotllament sostenible

### CAPÍTOL I *Utilització racional del sòl i recursos naturals*

*Article 17. Criteris per a la utilització racional del sòl i dels recursos naturals*

El desenrotllament de la Comunitat Valenciana ha de realitzar-se mitjançant una utilització racional dels recursos naturals. Els instruments d'ordenació territorial i urbanística establiran una regulació d'usos i ocupació del sòl i de gestió i explotació sostenible dels recursos naturals d'acord amb els criteris indicats en els articles següents.

2. Los instrumentos de ordenación establecerán las condiciones que deben reunir los espacios públicos y los edificios de pública concurrència 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. 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 o no motorizados 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 o no motorizados 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 o no motorizados que conecten los equipamientos y dotaciones de la red estructural.

### CAPÍTULO III *Acceso a la vivienda*

*Artículo 14. 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. 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, discapacitados o menores de 35 años.

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

Las Administraciones públicas valorarán entre los criterios para la adjudicación de Programas 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 Desarrollo sostenible

### CAPÍTULO I *Utilización racional del suelo y Recursos naturales*

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

El desarrollo de la Comunitat 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 y explotación sostenible de los recursos naturales conforme a los criterios indicados en los siguientes artículos.



Secció 1a  
Utilització racional del sòl

*Article 18.* Ocupació del sòl (en referència a l'article 13.4 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

1. Els plans generals establiran de forma expressa un índex màxim d'ocupació del sòl adequat als límits de consum de recursos i emissió de contaminants fixats per decret o establits en els plans d'acció territorial que afecten el seu terme.

2. Amb aquest efecte el planejament general establirà en la memòria justificativa el percentatge de sòl efectivament ocupat i el susceptible d'ocupació en execució del planejament vigent, com també la intensitat dels usos previstos. La superació dels percentatges i les intensitats a què anteriorment s'ha al·ludit donarà lloc a la necessària revisió del planejament general.

*Article 19.* Directrius d'ocupació del sòl (en referència a l'article 13.5 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Els plans generals fixaran en les directrius definitòries de l'estratègia d'evolució urbana i ocupació del territori criteris per a preservar terrenys del procés urbanitzador. Aquests criteris podran versar sobre els punts següents:

a) Establiment de zones que s'han de preservar de qualsevol procés urbanitzador, siga per raons de protecció dels recursos naturals, siga perquè es considera convenient evitar aquesta possibilitat.

b) Establiment de zones on no podran realitzar-se processos d'urbanització, però on es permetrà la implantació de construccions de conformitat amb el que estableix la legislació sobre sòl no urbanitzable.

c) Establiment de zones on podran realitzar-se reclasseficacions de sòl no urbanitzable comú previstes en el planejament general amb els límits fixats en l'article anterior. En aquest supòsit s'establiran, si és el cas, les necessitats d'ampliació de la xarxa estructural i primària que hauran de ser assumides per l'actuació.

*Article 20.* Cessió de parc públic natural en les reclasseficacions de sòl no urbanitzable (en referència a l'article 13.6 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

1. Tota classificació de sòl no urbanitzable en sòl urbanitzable, mitjançant qualsevol mitjà admès per la legislació urbanística, exigeix la cessió gratuïta a l'Administració pública de sòl no urbanitzable protegit amb una superfície igual a la reclasificada.

2. Aquestes cessions tindran el caràcter de dotació de parc públic natural pertanyent a la xarxa primària en el planejament que les emparelli, i computaran a l'efecte previst en l'article 8.1.c) de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge. No computaran, això no obstant, com a parc públic de naturalesa urbana de xarxa primària dels exigits per la legislació urbanística. A l'efecte del còmput previst en aquest apartat es considerarà el municipi en què se situen físicament els terrenys dotacionals.

3. Aquestes cessions es realitzaran a càrrec de l'actuació sense perjudici de les cessions de sòl dotacional públic corresponent a la xarxa secundària d'acord amb la legislació urbanística, i s'aplicarà per a aconseguir la seua obtenció, el que estableix l'article 15, apartat 3, de la Llei del sòl no urbanitzable. En general s'efectuarà la cessió a favor de l'Administració local excepte en els supòsits a què es refereixen els punts a), b) i c) de l'apartat 1 de l'article 21 d'aquest reglament.

4. Els propietaris d'aquests sòls podran participar en la reparcel·lació com a titulars de sòls aportats als quals s'aplicarà el corresponent coeficient de ponderació de valor d'acord amb el que disposa la legislació estatal sobre règim del sòl i valoracions. Aquests sòls també podran ser objecte d'expropiació, i en aquest cas serà considerada com a càrrega d'urbanització repercutible a càrrec del programa d'actuacions integrades.

5. Queden excloses de l'obligació d'aquesta cessió aquelles reclasseficacions singulars promogudes per l'Administració pública, els seus concessionaris, agents o empreses públiques, que tinguin com a objecte exclusiu la implantació de qualsevol tipus d'equipament o

Sección 1ª  
Utilización racional del suelo

*Artículo 18.* 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.* 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 urbanizable común 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.* 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 sitúan 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 21 de este Reglamento.

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 de Actuaciones Integradas.

5. Quedan excluidas de la obligación de tal cesión aquellas reclasificaciones singulares promovidas por la Administración Pública, sus concesionarios, agentes o empresas públicas, que tengan por objeto exclusivo la implantación de cualquier tipo de equipamiento o

actuacions d'interès públic i social. A aquest efecte es considerarà que una actuació és d'interès públic i social quan, almenys, el 50% de l'edificabilitat residencial de l'àmbit es destina a la promoció d'habitatge de protecció pública. L'exclusió es predicarà únicament respecte del percentatge d'edificació amb destinació a habitatge de protecció pública que fixe l'ordenació estructural, dins de l'àmbit establert en l'article 36.1.i) de la Llei urbanística valenciana.

**Article 21.** Terrenys susceptibles de cessió per a poder reclassificar i ordre de preferència (en referència a l'article 13.6 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

1. Únicament podran ser objecte de cessió els terrenys en què concórreguen les circumstàncies que a continuació es descriuen, els quals estan jerarquitzats per ordre de preferència:

a) Que estiguen formalment i expressament declarats com a sòl protegit en aplicació de la legislació sectorial d'espais naturals protegits, pel fet de tenir la consideració de parcs naturals, paratges naturals, paratges naturals municipals, reserves naturals, monuments naturals, llocs d'interès, paisatges protegits, i altres figures previstes en la legislació sectorial. La mateixa consideració tindran: (i) els espais pertanyents a la xarxa d'espais que integren Natura 2000, conforme a les previsions de les directives 79/409/CEE, de 2 d'abril de 1979, relativa a la conservació de les aus silvestres, i 92/43/CEE, de 21 de maig de 1992, relativa a la conservació dels hàbitats naturals i de la fauna i flora silvestres, incorporant la delimitació d'aquests dits espais conforme a la proposta del Consell, i preveient un règim adequat al que estableix l'article 6 de la referida Directiva 92/43/CE, en el Reial decret 1997/1995, de 7 de desembre, i en les normes i plans que s'aproven en el desenvolupament d'aquest; i (ii) les zones humides catalogades. Els que estiguen formal i expressament declarats com a sòl protegit en aplicació de la legislació ambiental, inclosos la legislació sectorial d'espais naturals protegits i la legislació forestal.

b) Que ja estiga incoat un procediment per a la declaració dels terrenys com a sòl no urbanitzable protegit en aplicació de la legislació sectorial d'espais enumerats en l'apartat anterior, sempre que en aquest procediment s'hagen adoptat mesures cautelars i els terrenys hagen sigut objecte d'un informe favorable del Servei d'Ordenació Sostenible del Medi de la conselleria competent en matèria de territori o òrgan que el substituïska.

c) Sòls pertanyents als entorns de protecció, d'esmortiment d'impactes, preparcs, corredors biològics i altres sòls vinculats a les figures de protecció abans assenyalades, sempre que siguen sòls no urbanitzable de protecció especial, i a més hagen sigut objecte d'un informe favorable de l'òrgan competent de la Direcció General de Planificació i Ordenació Territorial de la conselleria competent en matèria de territori o òrgan que la substituïska.

d) Que els terrenys estiguen formalment i expressament classificats com a sòl no urbanitzable protegit pel planejament del municipi de conformitat amb la pertinent avaluació de l'impacte ambiental. No obstant això, quan aquells tinguen cultius agrícoles serà necessari l'informe, previ i favorable, del Servei d'Ordenació Sostenible del Medi o òrgan que el substituïska.

2. L'ordre de preferència establert en l'apartat 1 d'aquest article, impedeix que es propose un sòl de rang inferior quan n'hi haja algun de categoria superior en el mateix terme municipal.

3. Les cessions podran realitzar-se amb terrenys situats en altres termes municipals sempre que els terrenys tinguen les mateixes condicions a les establides anteriorment, primant el principi de proximitat territorial en igualtat de condicions.

**Article 22.** Identificació dels terrenys que s'han de cedir (en referència a l'article 13.6 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

1. En el marc d'un programa d'actuació integrada que continga una reclassificació de sòl, la cessió de sòls dels tipus prevists en l'article anterior serà d'acceptació automàtica per l'Administració, tant local com autonòmica si és el cas, i podrà realitzar-se la proposta de cessió pel candidat en el document de justificació de la integració territorial previst en l'article 74 de la Llei urbanística valenciana, sense perju-

actuaciones de interés público y social. A estos efectos se considerará que una actuación es de interés público y social cuando, al menos, el 50% de la edificabilidad residencial del ámbito se destina a la promoción de vivienda de protección pública. La exclusión se predicará únicamente respecto al porcentaje de edificación con destino a vivienda de protección pública que fije la ordenación estructural, dentro del marco establecido en el artículo 36.1.i) de la Ley Urbanística Valenciana.

**Artículo 21.** Terrenos susceptibles de cesión para poder reclassificar 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 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 previsions 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 i flora silvestres, incorporando la delimitación de dichos espacios conforme a la propuesta del Consell, i preveiendo 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; y (ii) las zonas húmedas catalogadas. Los que estén formal y expresamente declarados como suelo protegido en aplicación de la legislación medioambiental, incluida la legislación sectorial de espacios naturales protegidos y la legislación forestal.

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, 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 u órgano que lo sustituya.

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 del órgano competente de la Dirección General de Planificación y Ordenación Territorial de la Conselleria competente en materia de territorio u órgano que lo sustituya.

d) Que los terrenos estén formal y expresamente clasificados como suelo no urbanizable protegido por el planeamiento del municipio de conformidad con la pertinente evaluación de su impacto ambiental. Ello no obstante, cuando aquellos tengan cultivos agrícolas será necesario, previo y favorable del Servicio de Ordenación Sostenible del Medio u órgano que lo sustituya.

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.** 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 reclassificación 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 artí-

dici dels ajustaments que escaiguen mitjançant el projecte de reparcel·lació.

2. La proposta de cessió que es formalitze en el projecte de reparcel·lació s'integrarà pel seu valor determinat d'acord amb la legislació estatal sobre el règim del sòl i valoracions com a càrrega d'urbanització entre els propietaris afectats per la reclassificació o es podran integrar com a finques aportades en l'àrea reparcel·lable pels mecanismes establits per a aquest supòsit en la regulació d'aquestes àrees o en la de les unitats d'execució discontinues

*Article 23.* Compliment de l'obligació de cessió de terrenys mitjançant expropiació (en referència a l'article 13.6 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Quan l'Administració considere necessari, per motius d'especial valor ambiental dels terrenys o urgent necessitat disposar d'aquests per a la consecució dels fins de preservació d'algun dels espais a què es refereix l'article 21.1.a) d'aquest reglament, podrà expropiar els terrenys anteriorment indicats per a complir a l'obligació legalment prevista, sempre que es justifiquen els pressupostos de l'institut expropiatori.

*Article 24.* Compensació econòmica (en referència a l'article 13.6 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

En els supòsits en què, amb caràcter excepcional i de forma justificada, no siga possible fer efectives les cessions a què es refereix l'article 13.6 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge en aplicació del que disposen els articles anteriors i haja de substituir-se la cessió per aportació monetària del valor equivalent, els plans generals hauran de fixar els programes i projectes per a la sostenibilitat i la qualitat de vida a què hagen de destinar-se.

#### Secció 2a

##### Prevenció de riscos naturals o induïts

*Article 25.* Règim urbanístic dels sòls que hagen patit els efectes d'un incendi (en referència a l'article 14.1 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

1. Els sòls forestals o qualssevol altres classificats com a sòl no urbanitzable comú o protegit que hagen patit l'efecte d'un incendi no podran classificar-se o reclassificar-se com a sòl urbà o urbanitzable, ni podran minar les proteccions derivades del seu ús i aprofitament forestal. Si aquests terrenys estan classificats com a sòl no urbanitzable protegit no podran ser objecte de desprotecció ni classificar-se com a sòl no urbanitzable comú.

2. Quan es produïska un incendi forestal serà obligatòria la reforestació de l'àrea devastada amb espècies adaptades a les condicions climàtiques i edàfiques del sector afectat, en els termes assenyalats en el Decret 6/2004, de 23 de gener, del Consell, pel qual s'estableixen les normes de protecció dels terrenys forestals incendiats.

*Article 26.* Reflex en el planejament urbanístic i territorial dels sòls que hagen patit l'efecte d'un incendi (en referència a l'article 14.1 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

1. El planejament urbanístic i territorial haurà de recollir entre les seues determinacions els sòls que hagen patit l'efecte d'un incendi, i haurà de modificar-se el planejament amb l'objecte d'introduir el següent:

a) La identificació en els plànols de la superfície afectada per l'incendi.

b) La data en què es va produir l'incendi.

c) La descripció de les característiques ambientals i d'altres elements territorials existent amb anterioritat a l'incendi

d) El règim del sòl aplicable, conforme al que estableix l'article anterior.

2. Els apartats a) i b) del punt anterior es contindran en la part informativa del document, tant gràfica com escrita i els apartats c) i d) es contindran en la part normativa i igualment tant en la gràfica com en l'escrita.

culo 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 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.* 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 21.1.a) del presente Reglamento, podrá expropiar los terrenos anteriormente indicados para dar cumplimiento a la obligación legalmente prevista, siempre que se justifiquen los presupuestos del instituto expropiatorio.

*Artículo 24.* 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 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

##### Prevención de riesgos naturales o inducidos

*Artículo 25.* 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 o cuales quiera otros clasificados como suelo no urbanizable común o protegido que hayan sufrido los efectos de un incendio no podrán clasificarse o reclasificarse como suelo urbano o urbanizable, ni podrán minorar las protecciones derivadas del su uso y aprovechamiento forestal. 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 forestal será obligatorio la reforestación del área devastada con especies adaptadas a las condiciones climáticas y edáficas del sector afectado, en los términos señalados en el Decreto 6/2004, de 23 de enero, del Consell, por el que se establecen las normas de protección de los terrenos forestales incendiados.

*Artículo 26.* 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, 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 gráfica como escrita y los apartados c) y d) se contendrán en la parte normativa e igualmente tanto en la gráfica como en la escrita

*Article 27. Protecció de les masses arbustives (en referència a l'article 14.2 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)*

1. El planejament urbanístic i territorial haurà d'incloure, tant en la memòria informativa i plànols d'informació, com en l'estudi d'impacte ambiental o d'avaluació ambiental estratègica, una anàlisi de les masses arbòries, arbustives o les formacions vegetals existents en el territori.

2. La memòria justificativa haurà d'indicar, motivadament, quines d'aquelles que poden veure's afectades per l'actuació urbanística continguda en el pla, programa o projecte, tenen interès o no.

3. Les masses arbòries, arbustives o les formacions vegetals que, veient-se afectades per una actuació urbanística, siguin d'interès, s'integraran en aquesta com a espais lliures o zones verdes, públiques o privades, establides en el document d'ordenació. En tot cas, la integració comportarà el manteniment dels elements vegetals que componen les masses o la formació.

4. Si no és possible la integració en la localització d'origen, s'haurà de procurar el trasplantament de les espècies a la ubicació de les zones verdes, i si aquestes resultaren perjudicades o fóra impossible el seu trasllat, es reposaran en les mateixes condicions ambientals, en idèntica proporció, amb les mateixes espècies i amb anàleg port i característiques.

5. En tot cas, caldrà ajustar-se al que disposa la legislació sobre arbres monumentals.

*Article 28. Règim de les masses arbustives en els instruments de planejament (en referència a l'article 14.2 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)*

1. Tant en les fitxes de planejament com en les de gestió, i en la delimitació de les unitats d'execució, el planejament establirà el règim de les masses arbòries, arbustives o formacions vegetals d'interès, especificant si quedaran integrades en l'ordenació detallada del planejament o si, en cas d'impossibilitat d'aquesta opció, es reposaran en un altre àmbit en els termes assenyalats en l'article anterior.

2. En aquest últim cas, s'identificaran els terrenys sobre els quals s'efectuarà la reposició i, o bé la seua inclusió com a sòl urbanitzable en la corresponent unitat d'execució, o bé la seua inclusió com a sòl no urbanitzable en l'àrea de repartiment corresponent.

*Article 29. Riscos sísmics (en referència a l'article 14.3 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)*

El Consell aprovarà un any un pla d'acció territorial contra el risc sísmic que tindrà com a objecte prevenir danys sobre béns i persones. A aquest efecte establirà:

a) Orientacions sobre usos del sòl i mesures concretes d'ubicació d'edificacions i infraestructures.

b) Divisió del territori en categories en funció del seu risc.

c) Normativa específica aplicable a cada zona en funció de la categoria del risc declarat, que regule edificacions, infraestructures, servicis urbans i altres construccions i instal·lacions anàlogues.

d) Mesures per a corregir el risc sobre construccions, instal·lacions o usos ja existents.

e) Mecanismes de col·laboració i cooperació entre els diferents departaments de la Generalitat, com també els escaiguen amb les diputacions provincials i els ajuntaments.

*Article 30. Actuacions de l'Administració en municipis amb risc sísmic (en referència a l'article 14.3 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)*

1. La conselleria competent en matèria de territori podrà subscriure protocols d'actuació amb els ajuntaments sobre els municipis dels quals hi haja risc elevat de patir l'efecte d'un moviment sísmic, amb la finalitat, entre altres, de coordinar l'acció de les administracions davant d'un succés d'aquest tipus, establint les mesures de gestió del risc, la comunicació d'aquest als ciutadans i l'elaboració d'un pla d'emergència i actuació que s'ha de seguir, davant de la producció d'un sisme.

*Artículo 27. 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 aquellas 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 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. En el 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. 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 del 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. Riesgos sísmicos (en referencia al artículo 14.3 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)*

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

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

b) División del territorio en categorías en función de su riesgo.

c) 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) Medidas para corregir el riesgo sobre construcciones, instalaciones o usos ya existentes.

e) 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. 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 sismo.

2. La conselleria competent en matèria de territori finançarà assegurances específiques de risc sísmic en aquelles àrees de la Comunitat Valenciana el risc de les quals en aquesta matèria estiga constatat, conforme al Pla d'acció territorial a què es refereix l'article anterior, a estudis científics rigorosos existents o a dades de períodes precedents.

3. En absència d'assegurances o per falta o llacunes de cobertura de les existents o per causes no imputables als afectats, la conselleria competent en matèria de territori, mitjançant la corresponent ordre, podrà habilitar partides pressupostàries per a pal·liar els efectes d'un sísmic.

*Article 31.* Mesures actives del planejament territorial i urbanístic contra l'erosió (en referència a l'article 14.4 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

El planejament urbanístic i territorial identificarà en la memòria informativa i en els plànols d'informació les zones del seu àmbit d'ordenació sobre les quals hi ha risc d'erosió, indicant les causes que han donat lloc a la presència d'aquest risc territorial.

Així mateix, el document establirà, en la mesura que siga possible, actuacions que minimitzen o permeten la inversió d'aquest procés, delimitant reserves sobre els terrenys necessaris, si és el cas, per a la realització d'aquestes i establint un règim urbanístic sobre aquests terrenys adequat perquè puguen dur-se a terme.

*Article 32.* Sistema d'indicadors i accions relatius a l'erosió (en referència als articles 14.4 i 82 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

1. La conselleria competent en matèria de territori, en elaborar el sistema d'indicadors territorials i ambientals i fixar els llindars de consum de recursos i emissió de contaminants, inclourà els corresponents a l'erosió del sòl com a indicador de consum d'aquest, fixant el corresponent llindar límit.

2. Els programes per a la sostenibilitat i qualitat de vida tindran especial incidència en els processos d'erosió del sòl, i s'adoptaran les mesures concretes i actives contra l'expansió d'aquest risc, com també per a propiciar-ne el retrocés.

*Article 33.* Classificació urbanística dels llits públics (en referència a l'article 14.5 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

El planejament urbanístic i territorial assignarà als llits públics la classificació de sòl no urbanitzable protegit, com també la seua condició d'element de l'ordenació estructural del planejament.

*Article 34.* Condicions de funcionalitat dels llits (en referència a l'article 14.5 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

1. Els llits públics i privats hauran de mantenir-se expeditos. No s'autoritzarà el seu aterrament o reducció del llit major de les lleres sense que hi haja un projecte degudament aprovat per l'organisme de conca competent, que preveja i garantisca una solució alternativa per al transcurs de les aigües, sense perjudici de les limitacions establides en matèria d'aigües.

2. Els llits públics i privats, en la seua funció de corredors ecològics entre les zones per les quals discorren, hauran de protegir-se, conservar-se i regenerar-se en les seues condicions ambientals. Així mateix, les actuacions que es realitzen sobre ells, tant de manteniment com d'alteracions o canvis estructurals, hauran de considerar les funcions ecològiques que exerceixen.

*Article 35.* Reflex en el planejament dels riscos d'inundació (en referència a l'article 14.6 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

1. El planejament urbanístic haurà d'orientar els futurs desenvolupaments urbanístics cap a les zones no inundables o, en el cas que tota la superfície del municipi així ho siga, cap a les àrees de menor risc, sempre que permeten l'assentament.

2. Sense perjudici del que disposa l'apartat anterior, el planejament urbanístic i territorial haurà de complir el que disposa el Pla

2. La Conselleria competente en materia de territorio financiará seguros específicos de riesgo sísmico en aquellas áreas de la Comunitat Valenciana cuyo riesgo en esta materia este constatado, conforme al Plan de Acción Territorial a que se refiere el artículo 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 sismo.

*Artículo 31.* 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.* 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 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 del mismo, 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.* 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.* 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 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.

*Artículo 35.* 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 lo 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

d'acció territorial de riscos de la Comunitat Valenciana, aprovat mitjançant l'Acord de 28 de gener del 2003 del Consell. Així mateix, s'establiran protocols de col·laboració amb protecció civil a l'efecte de la planificació territorial d'espais de riscos i el disseny de la gestió de les emergències.

*Article 36.* Riscos d'accidents greus en què intervinguen substàncies perilloses (en referència a l'article 14.7 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Quan hi haja implantada en el territori una activitat, construcció o instal·lació sobre la qual es realitze una activitat que, conforme a la normativa aplicable, estiga entre aquelles que comporten un risc d'accidents greus en què intervinguen substàncies perilloses, en la pròxima revisió del planejament o modificació que li afecte haurà d'establir-se el règim urbanístic dels terrenys inclosos en l'àrea d'afecció conforme a les previsions que establisca l'autoritat competent en matèria d'aquests riscos.

### Secció 3a Ordenació del litoral

*Article 37.* Normes d'aplicació directa en les zones del litoral (en referència a l'article 15 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

1. Tindran la classificació de sòl no urbanitzable protegit els sistemes dunars i les dunes, vives o fòssils, del litoral valencià, com també els sistemes vegetals de valor rellevant existents en el litoral, incloent en aquesta classificació un perímetre de protecció a aquestes zones que haurà de determinar-se per decret.

2. Fins que es redacte el Pla d'acció territorial del litoral de la Comunitat Valenciana, en les zones de litoral no podrà ocupar-se per l'edificació més del 30 per cent de la superfície del sector o, si és el cas, de l'àmbit de l'actuació aïllada o integrada. La planificació territorial i urbanística, en els terrenys edificables del litoral, concentrarà l'edificabilitat i minimitzarà l'ocupació de sòl, procurant espais lliures, públics o privats, que eviten la total compactació del front litoral.

3. Fins que es redacte el Pla d'acció territorial del litoral de la Comunitat Valenciana, es considera litoral, a l'efecte d'aquest reglament, la franja de terrenys existent entre la línia marítimoterrestre i la línia que discorre paral·lela a aquesta a un quilòmetre de distància.

### CAPÍTOL II Recursos hídrics

*Article 38.* Protecció dels recursos hídrics (en referència als articles 17 i 18 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

1. A fi d'aconseguir la preservació de la qualitat dels recursos hídrics, el Consell aprovarà plans d'acció territorial de caràcter sectorial.

2. L'estratègia territorial i els plans d'acció territorial i urbanístic hauran de:

a) Identificar i caracteritzar les masses d'aigües superficials i subterrànies, naturals, artificials i mineromedicinales.

b) Prevenir la contaminació de les masses d'aigua mitjançant la delimitació de zones i perímetres de protecció i l'eliminació d'abocaments contaminants.

c) Protegir les masses d'aigua destinades a consum humà mitjançant la seua incorporació al règim de protecció del sòl no urbanitzable d'especial protecció.

d) Establir els perímetres de protecció de les captacions d'aigua destinades a consum humà amb un règim protecció semblant al descrit en el punt anterior o mitjançant la seua incorporació a la xarxa primària d'espais lliures i zones verdes quan afecten sòls urbans i urbanitzables. Els perímetres s'estableixen amb caràcter general en 300 metres comptadors des del límit exterior del punt de captació, llevat que estudis detallats justifiquen una distància diferent de la indicada.

Acció Territorial de Riesgos de la Comunitat Valenciana, aprobado mediante Acuerdo de 28 de enero de 2003 del Consell. 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.* 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)

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 afección conforme a las previsions que se establezcan por la autoridad competente en materia de estos riesgos.

### Sección 3ª Ordenación del litoral

*Artículo 37.* 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. Hasta tanto se redacte el Plan de Acción Territorial del Litoral de la Comunitat Valenciana, 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 Comunitat 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 Recursos hídricos

*Artículo 38.* 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 aprovarà 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, artificiales y mineromedicinales.

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 l'efecte anteriorment establert, en l'elaboració d'un nou pla general o revisió de pla general existent, s'acompanyarà un estudi dels recursos hídrics que, a més dels continguts en l'apartat anterior, haurà de contenir els següents:

a) L'origen de l'aigua amb què s'atén la demanda existent i la nova demanda generada.

b) La qualitat de l'aigua destinada als diferents usos, inclosa la de l'aigua depurada destinada per als usos primaris, industrials i terciaris.

c) Els punts d'abocament dels sistemes de depuració, tant en domini públic hidràulic com en el marí, hauran de ser identificats i descrits els valors presents en aquestes, i indicar les possibles afeccions que puguin produir-se i les condicions mínimes de qualitat que hauran de ser controlades per a no generar-se impactes ambientals crítics.

d) Identificació dels riscos de contaminació de l'aigua, si n'hi ha, com també les activitats o la intensitat d'aquestes que no hauran d'efectuar-se en determinades zones per la presència d'un alt risc de contaminació.

e) L'estudi incorporarà, així mateix, l'acreditació que els regadys de la zona s'acomoden a la Directiva de nitrats.

4. L'estudi a què es refereixen els números anteriors serà elaborat per un tècnic competent en la matèria i s'incorporarà a l'expedient del pla com a document propi d'aquest. Durant la tramitació d'aquest se sol·licitarà informe de l'organisme de conca corresponent i se n'adjuntarà una còpia.

*Article 39. Ús sostenible de l'aigua (en referència a l'article 19.1 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)*

1. L'ús sostenible de l'aigua és un objectiu prioritari en matèria de gestió de l'aigua a la Comunitat Valenciana. Quan els recursos hídrics de la Comunitat Valenciana siguin insuficients per a satisfer les demandes d'aquest recurs en els termes legalment previstos, el Consell i les administracions locals, en els seus respectius àmbits de competència, realitzaran les accions necessàries per a mantenir i incrementar els recursos hídrics. Amb aquest efecte, es realitzaran les reserves de sòl necessàries per a albergar les obres, construccions o instal·lacions necessàries per fer-ho.

2. Amb caràcter general els poders públics realitzaran les accions necessàries per a millorar la xarxa de distribució i un tractament adequat de les aigües residuals que permeten la seua reutilització o reciclatge. Especialment s'impulsarà la implantació de regs localitzats tant en activitats agràries com en terciàries i en enjardinaments. Així mateix, s'implantaràn tècniques avançades en l'ús i reutilització de l'aigua en els processos industrials que impliquen un consum elevat de l'aigua.

*Article 40. Mètodes per a contrastar la idoneïtat de les tècniques de generació de recursos hídrics (en referència a l'article 19.2 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)*

1. Pel que fa als distints mètodes per a contrastar la qualitat de les tècniques de generació dels recursos hídrics per a assegurar la sostenibilitat de recurs serà necessari complir en els planejaments urbanístics els requisits següents:

a) En relació amb la qualitat s'hauran de complir les exigències del Reial decret 140/2003, de 7 de febrer, desenvolupades en l'Ordre SCO/1 591/2005, de 30 de maig, sobre el sistema d'informació nacional d'aigua de consum i el Pla d'autocontrol aprovat per les autoritats sanitàries.

b) En relació amb l'estalvi s'hauran de fomentar les mesures d'estalvi com ara:

(i) En els habitatges de nova construcció, en els punts de consum d'aigua es col·locaran els mecanismes adequats per a permetre el màxim estalvi, en aixetes, mecanismes de dutxa i mecanismes d'addició de descàrrega de cisterna, i no es permetrà obtenir la llicència d'obres fins a l'obtenció dels paràmetres que es consideren adequats per les autoritats municipals

(ii) Les mesures anteriorment citades seran aplicables per a la indústria i els llocs públics.

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. 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 Comunitat Valenciana. Cuando los recursos hídricos de la Comunitat Valenciana sean insuficientes para satisfacer las demandas de este recurso en los términos legalmente previstos, el Consell 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. 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) Es fomentarà l'ús d'aigües residuals depurades per al reg de parcs i jardins, i altres usos urbans que no requerisquen recursos de major qualitat.

2. L'aigua es considera que té una gestió única i integral i per això no pot ser objecte de separació en la seua gestió, les entitats locals tenen l'obligació de gestionar-la unitàriament.

3. Es realitzaran cada 5 anys uns estudis sobre les aigües subterrànies per a evitar una sobreexplotació dels aquífers, aconseguint així un equilibri entre l'extracció i l'alimentació d'aquestes. Aquest estudi servirà de base per a la seua explotació i s'incorporaran als expedients de planejament en què s'utilitzen aquestes aigües.

**Article 41.** Suficiència de recursos hídrics per a nous usos en el territori (en referència a l'article 19.2 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

1. La implantació d'usos residencials, industrials, terciaris o altres que impliquen un increment del consum d'aigua, requerirà la prèvia obtenció d'un informe de l'organisme de conca competent. Així mateix, es podrà obtenir informe d'una entitat col·laboradora autoritzada per al subministrament. El contingut d'aquests informes haurà de determinar la quantitat i qualitat dels recursos hídrics disponibles per a aquesta actuació.

2. A més de l'informe emés per l'organisme de conca corresponent, se sol·licitarà també informe a altres conques quan aquestes puguin veure's afectades pels nous usos que s'han d'implantar. Aquest informe també podrà ser emés quan siga un altre l'organisme públic qui garantisca la disponibilitat dels nous cabals necessaris.

3. La disponibilitat d'aigua, en el cas que resulte insuficient l'existent, podrà justificar-se mitjançant el compromís d'execució d'infraestructures generadores de recursos hídrics, mitjançant l'aplicació de noves tecnologies, com dessaladores, dessalinitzadores d'aigua salobre, depuradores, potabilitzadores o semblants. La justificació d'aquestes infraestructures es documentarà de la manera següent:

a) Memòria justificativa de la idoneïtat de la tècnica de generació de recursos hídrics que acredite la compatibilitat de l'actuació pretesa amb les existents, garantint-se en tot cas l'ús, la gestió integral, sostenible i eficient de l'aigua. A aquest efecte mitjançant una ordre es dictaran les instruccions tècniques per a l'establiment dels mètodes per a contrastar les idoneïtats dels diferents sistemes de generació d'aquest recurs.

b) Avantprojecte o projecte bàsic d'execució de les obres corresponents a la instal·lació, amb pressupost de les obres preteses, com també previsió del programa de treball, la finalització de la qual haurà de ser prèvia a la finalització de la implantació de l'ús. Aquest pressupost anirà a càrrec de l'actuació residencial, industrial, terciària o agrícola.

c) Estudi independent d'impacte ambiental de la instal·lació i mesures correctores proposades, o inclusió d'apartat específic en l'estudi d'impacte ambiental corresponent a l'actuació.

4. El que disposa aquest article no s'aplicarà quan la implantació dels referits usos es verifiqui en aplicació d'instruments de planejament que ja hagen sigut objecte del corresponent informe.

**Article 42.** Limitació de noves classificacions de sòl (en referència a l'article 19.3 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

1. Els plans generals municipals establiran limitacions precises a la classificació del sòl quan no es tinga subministrament dels recursos hídrics necessaris amb garantia de potabilitat.

2. La conselleria competent en matèria de territori, en elaborar el sistema d'indicadors territorials i ambientals i fixar els llindars a què es refereix l'article 81 de la Llei d'ordenació del territori, inclourà els corresponents al recurs hídric, fixant el corresponent llindar límit.

3. Els programes per a la sostenibilitat i qualitat de vida a què es refereix el títol IV de la Llei d'ordenació del territori, tindran especial incidència en la utilització sostenible del recurs hídric.

(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. El agua 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.** 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 las idoneidades 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.** 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 recursos hídricos necesarios con garantía de potabilidad.

2. La Conselleria competente en materia de Territorio, al elaborar el sistema de indicadores territoriales y ambientales y fijar los umbrales a que se refiere el artículo 81 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.



## CAPÍTOL III

*Conservació i revitalització del patrimoni*Secció 1a  
Patrimoni cultural

*Article 43.* Conservació i recuperació (en referència a l'article 21.1 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

1. A fi de conservar i promoure el patrimoni cultural, el planejament, tant general com de desenvolupament, establirà mesures que afavorisquen la conservació i recuperació del patrimoni arqueològic, els espais urbans rellevants, els elements i tipus arquitectònics singulars i les formes tradicionals d'ocupació del territori.

2. Per aquest fi, el planejament general haurà de contenir un catàleg de béns i espais protegits on es formalitzaran les polítiques públiques de conservació, rehabilitació o protecció dels béns immobles o dels espais d'interès.

3. Aquesta obligació s'estendrà al planejament de desenvolupament quan l'actuació urbanística afecte béns immobles o espais d'interès dels previstos en el catàleg. En aquest cas es limitarà a establir la incorporació d'aquest element en la nova ordenació establida de conformitat amb la legislació sobre protecció del patrimoni aplicable. Si com a conseqüència de l'actuació urbanística es donen a conèixer nous immobles o espais d'interès, aquests seran inclosos en el catàleg d'acord amb la legislació aplicable al cas.

*Article 44.* Ordenances específiques (en referència a l'article 21.2 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

1. El planejament establirà per a les àrees de manifest valor cultural i en els conjunts i qualsevol dels altres elements declarats com a béns d'interès cultural o local i els seus entorns una ordenança d'edificació específica que assegure que les construccions de nova planta i la reforma, rehabilitació i ampliació de les existents harmonitzen amb l'entorn cultural.

2. Com a mínim, el contingut d'aquesta ordenança ha de regular l'altura, volum, color i composició, i classificarà els elements en algun dels tres nivells de protecció regulats en aquest reglament.

Secció 2a  
Patrimoni rural

*Article 45.* Revitalització del patrimoni rural

El planejament territorial o urbanístic adoptarà les mesures necessàries per a aconseguir l'adequada recuperació i revitalització del patrimoni rural valencià.

*Article 46.* Funció vertebradora del territori de les àrees rurals (en referència a l'article 22.2 i 4 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

1. El manteniment de la població i de l'activitat agropecuària o qualsevol altra activitat de gestió del territori té una naturalesa vertebradora d'aquest i es considera objectiu essencial de la Generalitat.

2. La Generalitat realitzarà les inversions necessàries en el medi rural per a tendir a l'equiparació en la qualitat de vida i nivell de serveis i dotacions de les àrees rurals respecte de les urbanes, com també qualsevol altra mesura per a fomentar el sosteniment i permanència de la població o, si escau, la recuperació i consolidació de nuclis residencials permanents i el manteniment de l'activitat agrària com a acció essencial en la conservació del territori.

3. Les administracions fomentaran la diversificació de l'economia de les àrees rurals i establiran les ajudes per a estimular o modernitzar l'activitat agrària, l'activitat industrial vinculada amb aquesta, l'activitat turística o altres de serveis que garantisquen l'estabilitat i suficiència de l'ocupació en aquestes zones.

4. Les administracions executaran programes per a reforçar la cohesió social en les zones rurals.

## CAPÍTULO III

*Conservación y revitalización del patrimonio*Sección 1ª  
Patrimonio cultural

*Artículo 43.* 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 afecte a bienes inmuebles o espacios de interés de los contemplados en el 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, serán incluidos en el Catálogo conforme a la legislación aplicable al caso.

*Artículo 44.* 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  
Patrimonio rural

*Artículo 45.* 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 46.* 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 y de la actividad agropecuaria o cualquier otra de gestión del territorio tiene una naturaleza vertebradora del mismo y se considerandose objetivo esencial de la Generalitat.

2. La Generalitat realizará las inversiones necesarias en el medio rural para tender a la equiparación 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.

*Article 47. Patrimoni rural arquitectònic*

1. Les construccions i edificacions tradicionals de les zones rurals valencianes constitueixen un model d'arquitectura que el planejament territorial o urbanístic ha de preservar siga protegint-les o siga establint tipologies edificatòries que reproduïsquen els models tradicionals propis del lloc.

2. Així mateix, les construccions i edificacions radicades en el medi rural, a més d'adequar-se a les tipologies establides en l'apartat anterior, en les zones o àmbits que el planejament especifique, amb caràcter general, hauran d'harmonitzar amb el paisatge i el seu entorn rural.

3. Les activitats que s'exercisquen en aquestes àrees hauran de ser compatibles amb els valors protegits i amb el manteniment i la sostenibilitat del medi rural.

## CAPÍTOL IV

*Implantació de les infraestructures i millora dels recursos energètics**Article 48. Coordinació de plans i projectes (en referència a l'article 23 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)*

1. Per a complir els objectius establits en l'article 23.1 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge, les administracions públiques coordinaran els seus plans i projectes per a la implantació d'infraestructures, i utilitzaran, sempre que siga possible, les reserves de sòl previstes o procuraran compaginar les noves implantacions amb les existents.

2. Per aquesta finalitat, en el planejament urbanístic s'establiran reserves de terrenys per a facilitar la creació o ampliació de les infraestructures previstes en els instruments d'ordenació que aprobe el Consell. El planejament territorial i l'urbanístic delimitarà corredors o passadissos per a l'ús i la implantació de les infraestructures energètiques i de comunicacions, s'analitzarà en tot cas l'impacte territorial que produïsquen.

*Article 49. Integració en el territori (en referència a l'article 23.7 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)*

Els plans i projectes que tinguen com a objecte la implantació d'infraestructures de transport, energia, aigua i comunicacions hauran d'adoptar mesures per a controlar l'impacte territorial que produïsquen. Per aquesta finalitat, el seu traçat i disseny tindrà com a objectiu el respecte al medi natural i cultural i la prevenció de riscos naturals, per a la qual cosa aquests aspectes hauran de ser analitzats de forma detallada en el projecte o planejament que permeta la seua implantació. En aquest sentit en el projecte s'haurà d'analitzar l'impacte territorial que es produeix, com també la funcionalitat de la infraestructura en relació amb el medi, la necessària execució d'altres infraestructures complementàries i la incidència en les implantacions urbanístiques existents o futures.

*Article 50. Incidència dels nous creixements urbanístics en les infraestructures (en referència a l'article 23.5 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)*

1. Els projectes o plans que propicien la implantació o millora de les infraestructures analitzaran les instal·lacions o desenvolupaments urbanístics que puguin resultar perturbadors per al funcionament d'aquesta, com també les implantacions que resulten incompatibles amb el funcionament de la mateixa infraestructura.

2. Una vegada s'hagen analitzat aquestes incidències, el planejament prohibirà els creixements urbans incompatibles amb el funcionament de les infraestructures en les zones afectades.

3. Els nous creixements urbanístics que generen noves demandes de transport, accessibilitat i mobilitat assumiran els costos de construcció o ampliació de les infraestructures necessàries per a satisfer-les a càrrec dels propietaris. No obstant això, quan s'assumisquen objectius complementaris per l'urbanitzador, com ara la realització d'obres accessòries susceptibles de concessió, els costos seran assumits íntegrament per aquest.

*Artículo 47. 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 que el planeamiento especifique, con carácter general deberán armonizar con el paisaje y su entorno rural.

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

## CAPÍTULO IV

*Implantación de las infraestructuras y mejora de los recursos energéticos**Artículo 48. 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. 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 49. 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 50. 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 crecimientos 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.

*Article 51.* Reserves de sòl per a la gestió de residus (en referència a l'article 23.6 de la Llei d'ordenació del territori i del paisatge)

1. Els instruments de planejament establiran punts de recollida selectiva, com també reserves de sòl per a la implantació d'ecoparcs i altres infraestructures necessàries per a garantir una efectiva recollida i tractament dels residus; en particular es procurarà, sempre que siga possible, la seua ubicació en els buits miners. Aquests sòls tindran la consideració d'elements de la xarxa primària de dotacions públiques.

2. Els nous creixements urbans hauran de garantir la suficiència de les reserves existents i, en cas de ser necessària, la seua ampliació, sense que en aquest supòsit computen per a complir els estàndards de xarxa secundària legalment establits.

*Article 52.* Reserves de sòl per a instal·lacions o aparells de vigilància i control de la contaminació lumínica, acústica i atmosfèrica

Els instruments de planejament establiran punts per a instal·lacions o aparells de vigilància i control de la contaminació lumínica, acústica i atmosfèrica. Aquests sòls tindran la consideració d'elements de la xarxa primària de dotacions públiques.

*Article 53.* Coordinació administrativa (en referència a l'article 3 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

1. En cas de conflicte entre administracions, com a conseqüència de l'elaboració o execució d'un instrument d'ordenació territorial, aquestes hauran de seguir un criteri de col·laboració en l'exercici de les respectives competències. Si el desacord persisteix i es produeix entre conselleries la resolució correspondrà al Consell.

2. En particular, la voluntat dels municipis afectats per l'ordenació territorial quedarà integrada dins d'aquesta.

3. L'exercici de les competències legítimes d'ordenació territorial no podrà arribar a un resultat de buidament de les competències locals, i s'haurà d'identificar un marge d'acció municipal.

### **TÍTOL III** **Gestió territorial**

#### **CAPÍTOL I** *Disposicions generals*

*Article 54.* Objectius (en referència a l'article 69 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Són objectius de la gestió territorial de la Comunitat Valenciana:

1. La consecució material de la sostenibilitat i la qualitat de vida dels ciutadans de manera que els siga perceptible mitjançant un conjunt d'instruments previstos per la llei al respecte.

2. Controlar l'evolució del territori amb la formulació d'un sistema d'indicadors que permeten sintetitzar i expressar numèricament aspectes específics de la seua realitat, que caracteritzen objectivament la qualitat de vida dels ciutadans i el grau de sostenibilitat del seu desenvolupament, que permeten l'anàlisi de la seua evolució i la fixació dels mecanismes a què es refereixen els punts següents.

3. Establir els procediments que permeten fixar per als indicadors que s'estime convenient valors, límits i llindars de sostenibilitat a partir dels quals s'activen els mecanismes de gestió que preveu la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge i que es desenvolupen en aquest reglament.

4. Fixar unes quotes de sostenibilitat com a mesures d'incentivació social de polítiques públiques i pràctiques empresarials sostenibles que reduïsquen el consum de recursos i l'emissió de contaminants, a les quals és inherent la determinació d'assignacions o quantitats recapitatòries a favor de l'Administració, en estricta subjecció a la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge i en el desenvolupament d'aquesta, i en especial de la remissió legal de l'article 84.1 d'aquesta llei.

5. Crear, regular i dotar el Fons per a l'Equitat Territorial de la Comunitat Valenciana, com a instrument fonamental de la gestió territorial.

*Artículo 51.* 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; en particular se procurará, siempre que sea posible, su ubicación en los huecos mineros. 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 52.* Reservas de suelo para instalaciones o aparatos de vigilancia y control de la contaminación lumínica, acústica y atmosférica

Los instrumentos de planeamiento establecerán puntos para instalaciones o aparatos de vigilancia y control de la contaminación lumínica, acústica y atmosférica. Dichos suelos tendrán la consideración de elementos de la red primaria de dotaciones públicas.

*Artículo 53.* Coordinación administrativa (en referencia al artículo 3 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)

1. En caso de conflicto entre 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 ella.

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** **Gestión territorial**

#### **CAPÍTULO I** *Disposiciones generales*

*Artículo 54.* 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 Comunitat 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 Comunitat Valenciana, como instrumento fundamental de la gestión territorial.

6. Regular les accions la destinació de les quals siga contribuir al desenvolupament sostenible i a la millora de la qualitat de vida, que es materialitzaran en programes i projectes finançats principalment mitjançant el Fons per a l'Equitat Territorial de la Comunitat Valenciana.

*Article 55.* Finalitats dels poders públics en la gestió territorial (en referència a l'article 69 i 70 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

1. Els poders públics, en l'exercici de les seues competències en matèria, o amb incidència, en l'ordenació del territori, s'ajustaran als fins següents:

a) Fomentar un desenvolupament sostenible; s'afavorirà la protecció i la integració del territori, el paisatge i el patrimoni cultural associat a aquest.

b) Garantir la utilització racional dels recursos.

c) Promoure la cohesió social; es facilitarà als ciutadans l'accés a l'habitatge i es millorarà l'entorn de les ciutats i del medi rural.

d) Millorar la qualitat de vida dels ciutadans i els entorns urbans, periurbans, rurals i naturals; es facilitarà la rehabilitació urbana que potencie la reconversió d'espais públics i les seues dotacions, com també privats i els seus edificis, i es garantirà la prevenció de riscos naturals o induïts.

e) Garantir l'equitat intraterritorial i la competitivitat de la Comunitat Valenciana.

2. La Generalitat i els municipis comparteixen la responsabilitat, en l'àmbit de les seues atribucions, en la gestió territorial.

## CAPÍTOL II

### Indicadors i llindars de sostenibilitat

*Article 56.* Conceptes (en referència a l'article 81.1 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

1. Són indicadors de la sostenibilitat aquelles expressions alfanumèriques que permeten el mesurament de variables del territori i les relacions que es produeixen entre les actuacions amb repercussió territorial i els efectes econòmics, socials i ambientals que porten associats. Relacionen les interaccions dels tres objectius del desenvolupament equilibrat i sostenible: el desenvolupament econòmic, la cohesió social, el medi ambient i la conservació dels recursos naturals i del patrimoni cultural.

Els indicadors de sostenibilitat permeten una planificació territorial i urbanística racional, en oferir una visió prou aproximada de les relacions entre les activitats humanes i els sistemes naturals o artificials. Caldrà tenir-los en compte, per a justificar, en la presa de decisions en els processos de planificació. Servixen a la gestió territorial per a la fixació de llindars de sostenibilitat.

2. El Consell establirà, mitjançant un decret, els indicadors de sostenibilitat que considere necessaris per al compliment dels objectius de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge i, en particular, els relatius al consum de recursos, especialment d'aigua, sòl i d'energia, com també a l'emissió de contaminants al sòl, aigua i atmosfera per a tot l'àmbit de la Comunitat Valenciana, i que han de ser objecte de seguiment. Els plans d'acció territorial integrats previstos en la llei podran establir indicadors específics per a l'àmbit de la seua respectiva àrea funcional. El Sistema d'Informació Territorial portarà un registre actualitzat dels paràmetres objecte de regulació.

3. El procediment per a la modificació o revisió d'algun d'aquests seguirà el mateix procediment que per a la seua aprovació.

*Article 57.* Llindars de sostenibilitat (en referència a l'article 81 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

1. Els llindars de sostenibilitat són valors màxims o mínims que s'estableixen per a cada un dels indicadors la superació dels quals comporta l'obligació de contribuir a un desenvolupament equilibrat mitjançant el pagament de quotes de sostenibilitat.

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 financiados principalmente a través del Fondo para la Equidad Territorial de la Comunitat Valenciana.

*Artículo 55.* Finalidades de los poderes públicos en la gestión territorial (en referencia al artículo 69 y 70 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)

1. 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 Comunitat Valenciana.

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

## CAPÍTULO II

### Indicadores y umbrales de sostenibilidad

*Artículo 56.* 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, el medioambiente 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 establecerá, mediante Decreto, los indicadores de 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 Comunitat 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 57.* Umbrales de la sostenibilidad (en referencia al artículo 81 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)

1. 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.

2. La fixació dels llindars podrà anar acompanyada de la de valors límit que en cap cas es podran sobrepassar. En tot cas, s'hauran d'establir quan es referisquen a paràmetres vinculats a la salut pública, la preservació d'espècies o el risc d'esgotament d'algun recurs limitat.

*Article 58.* Procediment per a la fixació de llindars de sostenibilitat i valors límit (en referència a l'article 81.2 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

1. Mitjançant un decret del Consell o mitjançant els plans d'acció territorial integrats es fixaran, a partir de la base dels indicadors de sostenibilitat, llindars de consum de recursos i emissió de contaminants per als seus respectius àmbits d'actuació. Ho podran fer de forma gradual, amb l'ajust a la disponibilitat de dades i de criteris científics emanats de qualsevol entitat o organisme públic.

2. Els llindars de sostenibilitat podran ser proposats per qualsevol entitat o organisme públic, preferentment dedicats a la investigació o docència, amb acreditada solvència tècnica o científica en la matèria que es proposa.

3. Les propostes de llindars de sostenibilitat es tramitaran davant de la conselleria competent en matèria de territori. Una vegada s'haja admès a tràmit, aquesta sol·licitarà l'emissió dels informes necessaris per a la seua més adequada resolució.

4. La falta d'emissió en el termini d'un mes dels informes o dictàmens no interrompra la tramitació.

5. Simultàniament la proposta se sotmetrà a tràmit d'informació pública per un període mínim d'un mes, anunciada en el *Diari Oficial de la Generalitat* i en un diari no oficial d'àmplia difusió en cada una de les tres províncies. Durant aquest tràmit la documentació s'haurà de trobar depositada per a la seua consulta pública en la conselleria competent en matèria de territori. Així mateix, i pel mateix termini, es donarà tràmit d'al·legacions als municipis afectats pel llindar o valor límit, als quals es remetrà una còpia de la documentació justificativa.

6. Una vegada s'hagen conclòs els tràmits anteriors, el conseller competent en matèria de territori elevarà la proposta de llindar de sostenibilitat per a la seua aprovació definitiva al Consell.

7. La fixació de llindars mitjançant plans d'acció territorial integrats s'haurà d'ajustar a la tramitació d'aquests, i haurà de constar expressament, en l'edict de publicació la indicació que contenen proposta de llindars per al seu àmbit territorial.

8. El procediment per a la modificació o revisió d'algun d'aquests seguirà el mateix procediment que per a la seua aprovació.

### CAPÍTOL III *Quotes de sostenibilitat*

*Article 59.* Concepte, fins i objectius (en referència a l'article 83 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

1. Són quotes de sostenibilitat les aportacions derivades de qualsevol tipus d'acció o activitat que consumeix recursos -especialment de sòl, aigua i energia- o emeta contaminants al sòl, subsòl, aigua i atmosfera i que es destinen a accions per a la sostenibilitat i qualitat de vida, d'acord amb el que estableix la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge i desenvolupament reglamentari.

2. El seu fi és la incentivació en l'Administració i en el teixit empresarial de pràctiques encaminades al desenvolupament sostenible, s'obligarà a destinar una part dels seus beneficis a aquest objectiu quan queda compromès per la seua activitat. No són repercutibles, ni directament ni indirecta, sobre el preu final del servei prestat o bé produït.

3. Tenen naturalesa finalista i el seu objecte és el finançament d'accions per a la sostenibilitat i la qualitat de vida dels ciutadans.

*Article 60.* Fixació de la quantia (en referència als articles 83 a 87 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

1. En la fixació de la seua quantia es distingeix entre les que es deriven de la gestió urbanística, les d'actuacions en sòl no urbanitzable i les de la implantació d'infraestructures, com també les que directament resulten de la gestió dels patrimonis públics de sòl.

2. 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 58.* 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 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 cualquier 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 territorio. Admitida a trámite, aquella solicitará la emisión de los informes necesarios para su más adecuada resolución.

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

5. 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" 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 la Conselleria competente en materia de territorio. 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.

6. Concluidos los trámites anteriores, el Conseller competente en materia de Territorio elevará la propuesta de umbral de sostenibilidad, para su aprobación definitiva, al Consell.

7. 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.

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

### CAPÍTULO III *Cuotas de sostenibilidad*

*Artículo 59.* 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 consume 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 desarrollo reglamentario.

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. No son repercutibles, ni directa ni indirectamente, sobre el precio final del servicio prestado o bien producido.

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

*Artículo 60.* 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 fixació dels llindars, per decret del Consell o plans d'acció territorial integrats haurà de contenir la quantia de la quota amb què correspon compensar quan siguin sobrepassats en totes aquelles actuacions que es deriven de la gestió urbanística.

3. Ho podran fer mitjançant una quantitat fixa o, preferentment, amb l'establiment de fórmules concretes i objectives que permeten la seua fixació, de manera automàtica, en cada cas concret.

**Article 61.** Obligats al pagament (en referència a l'article 83 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

1. Estan obligats al pagament de les quotes de sostenibilitat aquells que promouen l'acció consumidora de recursos o emissora de contaminants.

2. A l'efecte d'aquest reglament es considera promotor del planejament urbanístic o de projectes d'execució qui tinga atorgada la competència per a l'aprovació provisional. Les quotes de sostenibilitat no constitueixen càrrega d'urbanització per als propietaris de sòl beneficiaris de l'acció urbanística.

**Article 62.** Pagament de les quotes de sostenibilitat (en referència als articles 83 a 87 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

1. Els ajuntaments, la Generalitat i organismes o entitats públiques, obligades al pagament de les quotes per a la sostenibilitat hauran de satisfer-les en el termini màxim d'un mes des de la notificació o publicació, segons corresponga, de l'acte administratiu que autoritze o aprobe de forma definitiva l'acció que origina l'obligació.

2. Excepte en els casos expressos i excepcionalment previstos en aquest reglament, la quota es pagarà d'una sola vegada, i l'interessat podrà sol·licitar el pagament fraccionat quan l'import supere el milió d'euros. El pagament es fraccionarà com a màxim en cinc anualitats.

3. Així mateix, en el termini màxim de deu dies des de l'ingrés o traspàs pressupostari hauran de remetre al Fons per a l'Equitat Territorial un certificat acreditatiu d'aquest amb expressió de la quantitat assignada i la identificació precisa i determinada i, si escau, amb l'obligació d'incloure les actualitzacions de la quantia.

4. Les quotes derivades d'actuacions en sòl no urbanitzable sotmeses a declaració d'interés comunitari s'hauran d'ajustar al que disposen l'article 34.2 de la Llei del sòl no urbanitzable i aquest reglament.

**Article 63.** Quotes de sostenibilitat derivades de la gestió urbanística (en referència a l'article 84 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

1. Els municipis contribuïran amb aportacions monetàries, en concepte de quota de sostenibilitat, destinades al Fons per a l'Equitat Territorial en els termes establits en l'article 84.2 de la Llei 4/2004, de 30 de juny, de la Generalitat, d'ordenació del territori i protecció del paisatge, quan el seu planejament urbanístic, tot i ser compatible amb els criteris d'ordenació del territori establits en el títol I d'aquesta llei, continga determinacions l'execució de les quals comporte la superació d'algun dels llindars establits.

2. Els municipis contribuïran, amb la destinació anual i durant la vigència del pla, d'una quantitat els paràmetres de quantia i forma en què s'ha de calcular la quota de sostenibilitat de la qual es regularan mitjançant un decret del Consell.

3. Afectarà els plans generals i instruments de desenvolupament com també a tots els que modifiquen qualsevol determinació que comporte un increment, en un o més, dels indicadors per damunt del respectiu llindar establert, i en particular:

a) Modificacions de la classificació de sòl que incrementen el consum d'aquest i consegüentment el d'altres recursos, en particular aigua i energia, com també l'emissió de nous contaminants.

b) Modificacions de la zonificació que comporten algun d'aquests efectes:

1r. Increment del consum de sòl per habitant en funció de les noves densitats assignades, llevat que estiga determinat pel millor compliment dels estàndards de sòls dotacionals en sòls urbans consolidats per l'edificació.

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 superados 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 61.** 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. A los efectos de esta Reglamento se considera promotor del planeamiento urbanístico o de proyectos de ejecución, a quien tenga otorgada la competencia para su aprobación provisional. Las cuotas de sostenibilidad no constituyen carga de urbanización para los propietarios de suelo beneficiarios de la acción urbanística.

**Artículo 62.** 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, la Generalitat y Organismos o Entidades públicas, 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.

2. Salvo en los casos expresa y excepcionalmente previstos en este Reglamento, la cuota se devengará de una sola vez pudiendo el interesado solicitar el pago fraccionado cuando su importe supere el millón de 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 y, en su caso, con la obligación de incluir las actualizaciones de su cuantía.

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

**Artículo 63.** 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, 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.

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 este 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 función de las nuevas densidades asignadas, salvo que venga determinado por el mejor cumplimiento de los estándares de suelos dotacionales en suelos urbanos consolidados por la edificación.

2n. Increment del consum d'aigua, sempre que la modificació siga possible pel fet d'estar emparada per l'informe favorable a què es refereix l'article 19 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge.

3r. Increment del consum energètic, o de l'emissió de substàncies contaminants a l'atmosfera, en funció del nou règim d'usos assignat o el generat pels vehicles de transport com a conseqüència del trànsit que generen.

4t. Aquells instruments que continguen determinacions l'execució de les quals comporte la superació dels llindars establits hauran d'aportar la quota de sostenibilitat que corresponga per cadascun d'aquests.

5é. La meitat de l'import obtingut de les quotes de sostenibilitat aportades per un municipi i derivades de la gestió urbanística s'haurà d'ingressar en el Fons per a l'Equitat Territorial en un termini no superior a un mes des de la notificació de l'aprovació definitiva del pla especial, pla parcial, pla de reforma interior o qualsevol altre instrument de planejament regulat per la legislació urbanística.

6é. La resta serà destinada al mateix municipi, i s'haurà de destinar a escometre accions de gestió municipal per a la sostenibilitat o la qualitat de vida dels seus ciutadans. Amb aquest fi, en un termini inferior a sis mesos des de la notificació de l'aprovació definitiva de l'instrument de planejament corresponent, l'ajuntament haurà de presentar els programes i projectes corresponents per a la seua tramitació i aprovació davant de la conselleria competent en matèria de territori, una vegada haja transcorregut el qual, si no es presenten, o en el cas que no s'aproven, decaurà la seua competència en la gestió, i haurà d'ingressar aquest import en el Fons per a l'Equitat Territorial.

*Article 64.* Quotes de sostenibilitat derivades d'actuacions en el sòl no urbanitzable (en referència a l'article 85 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

1. Quedaran afectes a la gestió territorial en concepte de quotes de sostenibilitat els ingressos procedents del cànon d'ús i aprofitament per la implantació d'actuacions en el sòl no urbanitzable, fixat en la corresponent declaració d'interés comunitari d'acord amb el que preveu l'article 85 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge, en relació amb l'article 34.4 de la Llei del sòl no urbanitzable.

2. El cànon d'ús i aprofitament urbanístic es regirà pel que estableix l'article 34 de la Llei del sòl no urbanitzable.

3. Es destinaran íntegrament al finançament d'accions de gestió municipal tendents al manteniment, millora i recuperació del paisatge, o la declaració d'espais naturals protegits de gestió municipal, en l'àmbit del mateix municipi. Amb aquest fi el termini serà de sis mesos per a la presentació dels programes i projectes i, si no es fa així, la quota s'ingressarà en el Fons per a l'Equitat Territorial.

4. A aquest mateix règim jurídic s'hauran de subjectar les aportacions monetàries substitutives de la cessió gratuïta de terrenys no urbanitzables protegits, quan aquesta possibilitat siga aplicable per raó del que estableix aquest reglament, en desenvolupament de l'apartat 6, de l'article 13 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge.

5. Les actuacions implantades mitjançant els plans especials sobre sòl classificat com a no urbanitzable, compensaran al Fons d'Equitat en concepte de quotes de sostenibilitat amb un import la determinació del qual, d'acord amb l'article 34 de la Llei de sòl no urbanitzable, serà equivalent al cànon d'ús i aprofitament. S'hauran d'ingressar en un termini no superior a un mes des de la notificació de l'aprovació definitiva.

*Article 65.* Quotes de sostenibilitat derivades de la implantació d'infraestructures (en referència a l'article 87 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

1. L'execució de projectes de qualsevol tipus d'infraestructura, excepte les agràries que contribuïsquen a la sostenibilitat, que discorra o vole sobre terrenys classificats com a no urbanitzables, amb

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 función 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 los umbrales establecidos, deberán aportar la cuota de sostenibilidad que le corresponda por cada uno de ellos.

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.

6. El resto será destinado al propio municipio debiéndose destinar a acometer Acciones de gestión municipal para la Sostenibilidad o la Calidad de Vida de sus ciudadanos. 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 tramitación y aprobación ante la Conselleria competente en materia de territorio, transcurrido el cual, sin que fueran presentados, o en el caso en que no se producirá aprobación, decaerá su competencia en la gestión, debiendo ingresar dicho importe en el Fondo para la Equidad Territorial.

*Artículo 64.* 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, mejora 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.

*Artículo 65.* 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 discorra o vuele sobre terrenos clasificados como no urbanizables con inde-

independència de la naturalesa pública o privada del seu promotor, haurà de contribuir al manteniment i recuperació del territori i el paisatge.

2. Inclou les infraestructures viàries, ferroviàries, portuàries i qualssevol de les altres relatives al transport de mercaderies o passatgers; les energètiques de qualsevol tipus, referides tant a la producció com al transport i distribució; les hidràuliques, tant de subministrament com d'evacuació i abocament; les de telecomunicació i qualsevol altra de naturalesa anàloga.

3. No s'inclouen les infraestructures de depuració i reutilització d'aigües residuals, les d'aprofitament de fonts d'energia renovables, les de defensa de poblacions enfront de riscos naturals com les inundacions.

4. Els particulars titulars o promotors de la infraestructura assignaran al Fons per a l'Equitat Territorial, i sempre dins del còmput total de les càrregues, una quantia equivalent al 2 per cent del pressupost d'adjudicació i els seus possibles modificats i revisions de preus, de tal manera que el 2 per cent de quota de sostenibilitat coincideix amb el 2 per cent del muntant de l'execució de l'obra en la liquidació final.

5. Els pressupostos anuals de les administracions públiques que inclouen l'execució d'infraestructures hi incorporaran el criteri de sostenibilitat, i destinaran una quantitat equivalent, almenys al 2% del total assignat amb aquest fi, al fons d'equitat territorial.

6. L'aportació al Fons per a l'Equitat Territorial que es preveu en l'apartat quart s'efectuarà en un termini no superior a un mes des de la notificació de la concessió de l'última llicència urbanística municipal necessària per a l'inici de les obres, o de l'acte d'aprovació del projecte d'execució que la substitueixca.

7. Les actuacions promogudes per l'Administració general de l'Estat es regularan d'acord amb la seua pròpia normativa.

## **TÍTOL IV**

### **Fons per a l'equitat territorial**

#### **CAPÍTOL I**

##### *Creació i regulació del Fons per a l'Equitat Territorial*

**Article 66.** Creació del Fons per a l'Equitat Territorial de la Comunitat Valenciana (en referència a l'article 88 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

1. Es crea el Fons per a l'Equitat Territorial com a instrument de gestió territorial per a la cohesió econòmica, social i territorial de la Comunitat Valenciana. Té naturalesa finalista i actuarà sota els principis d'autonomia i suficiència financera, coordinació administrativa, transparència, solidaritat i equitat. El Fons per a l'Equitat Territorial finançarà les accions directes per a la sostenibilitat i per a la millora de la qualitat de vida dels ciutadans, que tinguen com a objecte la consecució d'algun dels objectius establits en els apartats 2 i 3 de l'article 2 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge mitjançant els pertinents programes i projectes.

2. Totes les administracions, institucions, entitats i persones físiques o jurídiques hauran de cooperar per al bon funcionament del Fons per a l'Equitat Territorial, en el marc de les seues competències i obligacions.

3. El Fons per a l'Equitat Territorial estarà constituït pels següents recursos:

- Els procedents de la gestió territorial, mitjançant les quotes de sostenibilitat.
- Els assignats pels pressupostos de la Generalitat.
- Fons provinents de l'Estat i de la Unió Europea que li siguen assignats.
- Aportacions d'institucions i particulars als programes i projectes de sostenibilitat i qualitat de vida.

**Article 67.** Assignació de la Generalitat i l'adscripció d'altres recursos al Fons per a l'Equitat Territorial

1. L'obligació legal d'assignar recursos al Fons mitjançant els pressupostos de la Generalitat es materialitzarà anualment en la llei de

pendencia de la naturalesa 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 cualesquiera 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 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 de aprovechamiento de fuentes de energía renovables, las de defensa de poblaciones frente a riesgos naturales como las inundaciones.

4. Los particulares titulares o 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 coincide con el 2 por ciento del montante de la ejecución de la obra en su liquidación final.

5. Los presupuestos anuales de las Administraciones públicas que incluyan la ejecución de infraestructuras incorporarán el criterio de sostenibilidad a las mismas, destinando una cantidad equivalente, al menos al 2% del total asignado a tal fin, al fondo de equidad territorial.

6. La aportación al Fondo para la Equidad Territorial contemplada en el apartado cuarto se efectuará en un plazo no superior a un mes desde la notificación de la concesión de la última licencia urbanística municipal necesaria para el inicio de las obras, o del acto de aprobación del proyecto de ejecución que la sustituya.

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

## **TÍTULO IV**

### **Fondo para la equidad territorial**

#### **CAPÍTULO I**

##### *Creación y regulación del Fondo para la Equidad Territorial*

**Artículo 66.** Creación del Fondo para la Equidad Territorial de la Comunitat 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 Comunitat 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.

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

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

**Artículo 67.** Asignación de la Generalitat y la adscripción de otros recursos al Fondo para la Equidad Territorial

1. La obligación legal de asignar recursos al Fondo mediante los presupuestos de la Generalitat se materializará anualmente en la Ley



pressupostos per al corresponent exercici, i s'assignarà al Fons una quantitat del seu pressupost total aprovat per al finançament dels programes i projectes de sostenibilitat i millora de la qualitat de vida. Relacionarà les accions d'aquest tipus prèviament seleccionades, d'acord amb el procediment establert en aquest reglament a càrrec del pressupost de l'exercici.

2. Sense perjudici de l'anterior, en qualsevol moment es podran comprometre al Fons per a l'Equitat Territorial altres recursos financers.

*Article 68.* Exercici de competències en la gestió del Fons per a l'Equitat Territorial (en referència a l'article 88 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

1. El Fons per a l'Equitat Territorial estarà adscrit al sector públic de la Generalitat.

2. Regeixen sobre el particular les disposicions del Text refós de la llei d'hisenda pública de la Generalitat, aprovat per Decret legislatiu de 26 de juny de 1991 i en especial el règim de pressupost únic anual i unitat de caixa consagrats en l'article 3.

## CAPÍTOL II Règim jurídic

*Article 69.* Regularització del capital pressupostat del Fons per a l'Equitat Territorial (en referència a l'article 88 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

1. La regularització del capital del Fons per a l'Equitat Territorial s'efectuarà mitjançant una ordre de la conselleria competent en matèria de territori en la qual s'establirà el capital pressupostat de l'any en curs i els programes i projectes per a la sostenibilitat i millora de la qualitat de vida aprovats, com també aquells que es troben pendents de desenvolupar i en execució.

2. Els recursos financers i patrimonials del Fons seran independents de qualsevol altre en què hi puga figurar el capital econòmic comptabilitzat. El règim d'informació comptable se sotmetrà als requisits exigits en el Pla general de comptabilitat pública de la Generalitat, en els termes que preveu el Text refós de la llei d'hisenda pública valenciana.

3. Anualment, la conselleria competent en territori presentarà un informe al Consell sobre els avanços realitzats en la consecució de la cohesió econòmica, social i territorial i sobre la forma en què els diferents instruments de la gestió territorial hi han contribuït, i s'acompanyaran, si escau, de les propostes adequades.

## CAPÍTOL III Accions per a la sostenibilitat i qualitat de vida

### Secció 1a Determinacions generals. Accions per a la sostenibilitat i qualitat de vida

*Article 70.* Accions per a la sostenibilitat i qualitat de vida (en referència a l'article 72.1 i 2 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

1. Són accions per a la sostenibilitat i per a la millora de la qualitat de vida dels ciutadans les que tenen com a objecte la consecució d'algun dels objectius establerts en l'article 2 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge, i s'escometen com a conseqüència de la gestió territorial i són finançades amb els recursos generats per aquesta.

2. Aquestes accions es materialitzaran mitjançant els programes i projectes per a la sostenibilitat i per a la qualitat de vida previstos en aquest reglament i en els articles 73 i següents de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge.

*Article 71.* Àmbit i abast de les accions per a la sostenibilitat i qualitat de vida (en referència a l'article 72.3 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

1. Les accions per a la sostenibilitat i la qualitat de vida es refereixen a qualsevol camp de l'acció pública com la recuperació paisa-

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

2. Sin perjuicio de lo anterior, en cualquier momento podrán comprometerse al Fondo para la Equidad Territorial otros recursos financieros.

*Artículo 68.* 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, 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 Régimen jurídico

*Artículo 69.* 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 materia de 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. Anualmente, la Conselleria competente en 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 Acciones para la sostenibilidad y calidad de vida

### Sección 1ª Determinaciones generales. Acciones para la sostenibilidad y calidad de vida

*Artículo 70.* 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 71.* 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 paisa-

satgística, ambiental, de recursos naturals o del patrimoni cultural, la rehabilitació, les infraestructures, el transport, l'educació, la promoció social, l'activació econòmica, l'agricultura, la millora del medi rural, el turisme o qualsevol altra necessària per a la consecució dels seus objectius.

2. Podran comprendre l'execució d'obres, l'eliminació d'elements impropis, la implantació d'instal·lacions i la prestació de servicis, com també qualsevol activitat necessària per a la materialització pràctica del seu objectiu.

*Article 72.* Objectius de les accions per a la sostenibilitat i la qualitat de vida (en referència a l'article 72 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

1. Constituïxen objectius de les accions per a la sostenibilitat i la qualitat de vida els fins de la política territorial de la Generalitat establits en l'article 2 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge.

2. Són objectius de les accions per a la consecució d'un desenvolupament sostenible:

a) La protecció, gestió i ordenació del paisatge com també la identificació i la protecció de les fites geogràfiques que constitueixen els seus referents en aquest territori.

b) La utilització racional dels recursos naturals que contribueixen no sols a l'equilibri dels ecosistemes, sinó també a incrementar l'atractiu dels municipis, el seu valor recreatiu i la qualitat de vida.

c) La protecció dels espais naturals que alberguen ecosistemes, hàbitats d'espècies i elements naturals significatius, fràgils, limitats o amenaçats i contribueixen a la consolidació dels corredors verds.

d) Potenciar la gestió integral dels recursos d'aigua, com ara la protecció i millora de les aigües superficials i subterrànies, el control de les activitats agrícoles, el tractament de les aigües territorials i la seua reutilització, estratègies d'estalvi, o altres de similars.

e) La conservació, gestió integradora i ordenació del patrimoni cultural que permeta la seua posada en valor, tot tenint en compte les necessitats de la societat moderna, i que contribueixca a augmentar l'atractiu local i regional i a l'enfortiment de la identitat regional.

f) Els tendents a aconseguir una proporcionada ocupació del sòl pels creixements urbans i infraestructures, es procurarà un òptim desenvolupament amb la menor ocupació de sòl.

g) Els tendents a aconseguir l'increment de la qualitat, economia i eficiència, paisatgístiques, ambientals i territorials en la implantació i gestió de les infraestructures necessàries per al desenvolupament de la Comunitat Valenciana.

h) El foment de l'ús d'energia procedent de fonts renovables com també els tendents a l'increment de l'eficiència en la transformació, transport i utilització dels recursos energètics.

i) La racionalització de l'estructura territorial del sistema agrari valencià, i la implementació de mesures per a la seua conservació i desenvolupament qualitatiu, es recolzaran les pràctiques agrícoles i silvícoles menys perjudicials, en especial les que duguen a terme el foment de cultius ecològics.

j) La vertebració del territori que comporte la superació dels desequilibris territorials existents en l'àmbit de la Comunitat Valenciana, amb el tractament diferenciat de les distintes zones que el formen des de la perspectiva de la competitivitat territorial, i es promourà un desenvolupament econòmic i social equilibrat i sostenible en tot el territori de la Comunitat Valenciana.

k) Les oportunitats de desenvolupament derivades del turisme, en particular en els municipis menys afavorits, a partir del coneixement dels ecosistemes i de la capacitat de càrrega turística que els espais poden suportar.

l) La limitació preventiva de les catàstrofes naturals mitjançant l'adopció de mesures preventives que limiten el volum dels danys i facen menys vulnerables els assentaments humans.

m) La conservació i protecció dels recursos socioculturals.

3. Són objectius de les accions per a la millora de la qualitat de vida dels ciutadans:

a) La millora de l'entorn urbà i de la seua incidència sobre el paisatge; es recolzará la regeneració dels erms urbans i la rehabilitació del seu entorn, com també la restitució dels centres històrics degradats.

sajística, 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 eliminación de elementos impropios, la implantación de instalaciones y la prestación de servicios, así como cualquier actividad necesaria para la materialización práctica de su objetivo.

*Artículo 72.* 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 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 contribuyan 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 Comunitat 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 Comunitat 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 Comunitat 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.

m) La conservación y protección de los recursos socio-culturales.

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 millora de l'accessibilitat del ciutadà en l'entorn urbà.

c) L'eficiència de la mobilitat urbana i el foment del transport públic; es milloraran les connexions dels espais rurals i de les ciutats mitjanes i xicotetes, en especial a partir de vehicles no motoritzats.

d) La qualitat, racionalitat i eficiència en l'ordenació i implantació dels equipaments i dotacions públiques de la ciutat o del medi rural; es procurarà la convergència quantitativa i qualitativa amb les zones urbanes desenvolupades.

e) Els tendents al reforçament del sistema policèntric de ciutats.

f) La promoció de formes de turisme sostenible i de qualitat; s'incorporaran estratègies de connexió dels itineraris urbans, rurals i naturals a l'oferta turística i cultural de la ciutat.

g) La previsió de sòl per a habitatges subjectes a algun règim de protecció pública.

h) La participació activa dels ciutadans i de les administracions en els processos de planificació territorial i urbanística.

#### Secció 2a

#### Programes per a la sostenibilitat i qualitat de vida

*Article 73.* Programes (en referència a l'article 73 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Els programes per a la sostenibilitat i per a la qualitat de vida són els instruments de gestió territorial a partir dels quals s'estableixen els compromisos temporals, econòmics, financers i administratius per a l'execució d'un o més projectes que tenen com a objecte la consecució dels objectius establits en l'article anterior.

*Article 74.* Documentació dels programes per a la sostenibilitat i la qualitat de vida (en referència a l'article 75 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Els programes per a la sostenibilitat i per a la qualitat de vida hauran de contenir els documents següents:

a) Memòria descriptiva que propose l'àmbit de l'actuació, identifique els problemes detectats i establisca els objectius que es plantegen.

b) Memòria justificativa de la seua adequació als fins establits per a aquesta classe d'actuacions, als criteris establits per la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge i a les determinacions dels plans d'acció territorial vigents en el seu àmbit, com també la justificació dels beneficis que s'esperen obtenir en relació amb els problemes detectats.

c) Llista de projectes que desenvoluparan el programa.

d) Cronograma global de les actuacions i cost d'aquestes relacionat amb l'obtenció de les fonts de finançament.

e) Estudi econòmic-financer que concrete els mitjans que es comprometen per a l'execució del programa.

f) Tipus de gestió, directa o indirecta, prevista.

g) L'estudi d'impacte ambiental, quan així escaiga en aplicació de la legislació sectorial aplicable, fins que no es desenvolupen la normativa per a l'avaluació estratègica ambiental prevista en la Directiva 2001/42/CE, de 27 de juny del 2001.

h) Estudis de paisatge, quan així escaiga en aplicació de la legislació sectorial aplicable.

#### CAPÍTOL IV

#### Projectes per a la sostenibilitat i qualitat de vida

*Article 75.* Projectes (en referència a l'article 77 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Els projectes per a la sostenibilitat i per a la qualitat de vida defineixen totes les accions necessàries per a l'execució de cada actuació, incloent les obres, instal·lacions i servicis que siguin necessaris, per a l'execució de l'acció programada.

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

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

*Artículo 73.* 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 el artículo anterior.

*Artículo 74.* 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.

h) Estudios de paisaje, cuando así proceda en aplicación de la legislación sectorial aplicable.

#### CAPÍTULO IV

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

*Artículo 75.* 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.

*Article 76.* Documentació i contingut dels projectes (en referència a l'article 79 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

La documentació i contingut de cada projecte seran els adequats per a la consecució de l'actuació que desenrotllen. En tot cas, haurà de contenir:

- a) Justificació de l'adequació al programa que desenrotllen.
- b) Definició de les actuacions objecte del projecte, fins i tot de les obres o instal·lacions, si calen, amb grau de precisió suficient per a poder ser desenrotllades per persona física o jurídica diferent del redactor. Aquestes últimes ho seran, si escau, a nivell de projecte d'execució.
- c) Pressupost d'execució de l'actuació amb els documents tècnics necessaris que garantisquen la valoració econòmica d'aquestes.
- d) Planificació temporal de cada projecte.
- e) L'estudi d'impacte ambiental, quan així escaiga en aplicació de la legislació sectorial aplicable, fins que no es desenrotlle la normativa per a l'avaluació estratègica ambiental prevista en la Directiva 2001/42/CE, de 27 de juny del 2001.
- f) Estudis de paisatge, quan així escaiga en aplicació de la legislació sectorial aplicable.

#### CAPÍTOL V

##### *Proposició, tramitació i aprovació*

#### Secció 1a

##### Determinacions comunes als programes per a la sostenibilitat i qualitat de vida

*Article 77.* Proposició dels programes per a la sostenibilitat i qualitat de vida (en referència a l'article 74 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

1. Correspon la proposició dels programes per a la sostenibilitat i la qualitat de vida:

a) Als ajuntaments quan siguin finançats amb els fons procedents de l'alienació de l'aprofitament urbanístic que resulte de la gestió del sòl urbanitzable, del cànon i compensacions per instal·lacions d'activitats subjectes a declaració d'interés comunitari en el sòl no urbanitzable, i els finançats amb la meitat destinada al mateix municipi.

b) A la Generalitat, quan els programes siguin finançats íntegrament pel Fons per a l'Equitat Territorial. No obstant això, qualsevol municipi podrà proposar un programa per al seu finançament amb recursos procedents del Fons per a l'Equitat Territorial.

2. Els plans d'acció territorial, plans generals i plans especials podran establir la previsió específica de programes d'actuacions per a la sostenibilitat i per a la qualitat de vida.

3. En tot cas, correspon l'aprovació d'aquests programes i dels projectes que els desenrotllen al Consell.

*Article 78.* Procediment per a l'aprovació del programa per a la sostenibilitat i qualitat de vida (en referència a l'article 74 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Els programes per a la sostenibilitat i qualitat de vida s'hauran de sotmetre als tràmits propis del procediment d'aprovació de plans parcials d'aprovació autonòmica regulats en la legislació urbanística de la Comunitat Valenciana, amb les especialitats següents:

1. Correspon la promoció i tramitació fins a l'aprovació provisional dels programes de gestió municipal al mateix ajuntament.

2. Correspon la promoció i tramitació fins a l'aprovació provisional dels programes de gestió autonòmica a la conselleria competent per raó de la matèria.

3. Una vegada s'haja aprovat provisionalment el programa, es remetrà tota la documentació a la conselleria competent en matèria de territori, la qual demanarà tots els informes que estime necessaris per a resoldre.

4. El conseller competent en matèria de territori emetrà un informe respecte de la seua adequació als principis de sostenibilitat i qualitat

*Artículo 76.* Documentación y 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.
- f) Estudios de paisaje, cuando así proceda en aplicación de la legislación sectorial aplicable.

#### CAPÍTULO V

##### *Proposición, tramitación y aprobación*

#### Sección 1ª

##### Determinaciones comunes a los Programas para la sostenibilidad y calidad de vida

*Artículo 77.* Proposición de los Programas para la sostenibilidad y 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.

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

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.

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

*Artículo 78.* Procedimiento para la aprobación del Programa para la sostenibilidad y 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 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 Comunitat Valenciana, con las siguientes especialidades:

1. Corresponde la promoció i tramitació fins a l'aprovació provisional dels Programes de gestió municipal al propi ajuntament.

2. Corresponde la promoció i tramitació fins a l'aprovació provisional dels Programes de gestió autonòmica a la Conselleria competente por razón de la materia.

3. Aprobado provisionalmente el Programa, se remitirá toda la documentación a la Conselleria competente en materia de territorio, que recabará cuantos informes estime necesarios para resolver.

4. El Conseller competente en materia de territorio emitirá informe respecto de su adecuación a los principios de sostenibilidad y cali-

de vida desenrotllats en la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge i elevarà la proposta d'aprovació al Consell.

5. Correspon al Consell l'aprovació definitiva dels programes per a la sostenibilitat i qualitat de vida. Es denegaran tots aquells programes que no s'adeqüen als objectius de les accions de la sostenibilitat i qualitat de vida que preveu el reglament.

6. L'acord del Consell aprovatori del programa podrà delegar el conseller competent per raó de la matèria per a l'aprovació definitiva dels projectes que el desenrotllen, i es farà constar expressament aquesta circumstància en l'acord.

#### Secció 2a Determinacions especials per a programes de gestió autonòmica

*Article 79.* Exercici de competències en la tramitació de programes de gestió autonòmica (en referència a l'article 76 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

El Consell determinarà els programes i els projectes que es finançaran a càrrec del Fons per a l'Equitat Territorial d'acord amb les demandes socials, econòmiques i ambientals que en cada moment es plantegen.

La conselleria competent en matèria de territori assumirà la responsabilitat administrativa de la tramitació dels programes i projectes per a la sostenibilitat i per a la qualitat de vida, que siguin finançats pel Fons per a l'Equitat Territorial.

La conselleria competent per raó de la matèria assumirà la responsabilitat administrativa de l'execució dels programes per a la sostenibilitat i la qualitat de vida aprovats que siguin finançats pel Fons per a l'Equitat Territorial i dels projectes que els desenrotllen.

*Article 80.* Convocatòria de concurs per a la selecció de proposicions de programes per a la sostenibilitat i per a la qualitat de vida (en referència a l'article 76 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

1. La convocatòria de concurs per a la selecció de proposicions de programes per a la sostenibilitat i per a la qualitat de vida que ha de finançar el Fons per a l'Equitat Territorial l'adoptarà la conselleria competent en territori.

2. La convocatòria s'anunciarà en el *Diari Oficial de la Generalitat* i en dos diaris no oficials d'àmplia difusió en cada una les províncies de la Comunitat Valenciana.

3. Aquesta convocatòria s'haurà de realitzar d'acord amb criteris d'objectivitat, concurrència i publicitat que garantisquen la transparència de l'actuació administrativa, d'acord amb el règim jurídic bàsic previst en la Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions, i s'haurà d'ajustar, com a mínim, al contingut següent:

a) Indicació de les bases reguladores objecte de la convocatòria.  
b) Crèdits pressupostats a què s'imputa la concessió del finançament.  
c) Objecte, condicions i finalitat de la concessió del finançament.

d) Determinació de si la concessió s'efectua mitjançant un règim de concurrència competitiva.

e) Requisits per a la presentació de proposicions.

f) Indicació dels òrgans competents per a la instrucció i resolució del procediment.

g) Termini de presentació de propostes.

h) Termini d'informació pública i al·legacions.

i) Termini de resolució del procediment i efectes del silenci.

j) Documents i informacions que s'han d'adjuntar a la proposta.

k) Indicació de si la resolució de convocatòria posa fi o no a la via administrativa, amb expressió dels recursos que contra aquesta escaiguen, òrgan administratiu o judicial davant del qual es poden presentar, i termini per a interposar-los.

l) Criteris de valoració de les peticions.

m) Mitjà de notificació, de conformitat amb el que disposa la Llei de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

dad de vida desarrollados en la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje y elevará la propuesta de aprobación al Consell.

5. Corresponde al Consell la aprobación definitiva de los Programas para la sostenibilidad y 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.

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 Determinaciones especiales para Programas de gestión autonómica

*Artículo 79.* Ejercicio de competencias en la tramitación de programas de gestión autonómica (en referencia al artículo 76 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)

El Consell 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 materia de territorio asumirá la responsabilidad administrativa de la tramitación de los programas y proyectos para la sostenibilidad y para la calidad de vida, que sean financiados por el Fondo para la Equidad Territorial.

La Conselleria competente por razón de la materia asumirá la responsabilidad administrativa de la ejecución de los programas para la sostenibilidad y para la calidad de vida aprobados, que sean financiados por el Fondo para la Equidad Territorial y de los proyectos que lo desarrollen.

*Artículo 80.* Convocatoria de concurso para la selección de proposiciones de programas para la sostenibilidad y para 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 calidad de vida a financiar por el Fondo para la Equidad Territorial se adoptará por la Conselleria competente en Territorio.

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

3. Dicha convocatoria deberá realizarse con arreglo a criterios de objetividad, concurrència 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 concurrència 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 información pública y alegaciones.

i) Plazo de resolución del procedimiento y efectos del silencio.

j) Documentos e informaciones que deben acompañarse a la propuesta.

k) 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.

l) Criterios de valoración de las peticiones.

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

*Article 81.* Tramitació i resolució del concurs (en referència a l'article 76 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

1. La conselleria competent en matèria de territori realitzarà d'ofici totes les actuacions que estime necessàries per a la determinació, coneixement i comprovació de les dades per raó de les quals s'ha de pronunciar la resolució.

2. Les actuacions de l'òrgan instructor designat comprendran:

a) Petició dels informes preceptius o facultatius que s'estimen necessaris per a resoldre. En la petició es farà constar el caràcter determinant, per a la resolució del procediment, d'aquells informes que siguin preceptius.

b) Avaluació de les propostes d'acord amb els principis de sostenibilitat i per a la qualitat de vida dels ciutadans, i els criteris específics de valoració establits en la convocatòria.

3. El conseller competent en territori elevarà al Consell la proposta de resolució que haurà d'expressar la llista de les proposicions d'actuacions presentades, aquelles per a les quals es proposa el seu finançament pel Fons per a l'Equitat Territorial amb indicació de la quantia, l'avaluació tècnica formulada de l'òrgan instructor i els criteris de valoració que s'han seguit per efectuar-la.

4. El Consell resoldrà i notificarà la resolució del procediment en el termini de tres mesos des de la publicació de la corresponent convocatòria. La resolució es motivarà d'acord amb el que estableix la corresponent convocatòria i s'adoptarà conforme amb el que disposa l'article 89 de la Llei de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i es publicarà en el *Diari Oficial de la Generalitat* per a general coneixement. Si l'indicat termini ha transcorregut sense que s'haja dictat una resolució expressa es considerarà desestimat per silenci administratiu.

5. Igualment, en el supòsit de subvencions renovables periòdicament amb la sol·licitud prèvia documentada pels beneficiaris, el termini màxim per a resoldre i notificar la resolució sobre sol·licituds de renovació serà de tres mesos. Transcorregut aquest termini sense que haja recaigut una resolució expressa, es podrà entendre que aquella és estimatòria de la renovació del finançament concertat.

6. La resolució del procediment es notificarà a les persones interessades i posarà fi a la via administrativa.

*Article 82.* Programes d'especial interès públic (en referència a l'article 76 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Aquelles proposicions de programes d'especial interès públic, que així declare el Consell podran ser aprovades per la conselleria que les promoga, sense ser sotmeses a la concurrència en concurs. La proposició serà elevada a aprovació definitiva del Consell, a proposta del conseller corresponent, acompanyada de tots els informes que s'estimen necessaris per a resoldre. Serà preceptiva la consulta als municipis afectats per la proposició.

*Article 83.* Prioritats per al finançament de programes a càrrec del Fons per a l'Equitat Territorial (en referència a l'article 82.4 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Seràn beneficiaris prioritaris de les accions per a la sostenibilitat i per a la qualitat de vida finançades a càrrec del Fons per a l'Equitat Territorial, en primer lloc, els municipis que estableixen polítiques encaminades a la reducció dels seus indicadors de sostenibilitat inicials i, en segon lloc, els que es mantinguen per sota els llindars de sostenibilitat establits.

*Article 84.* Concertació (en referència a l'article 76 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

1. Seleccionades les proposicions de programa per a la sostenibilitat i per a la qualitat de vida, els beneficiaris col·laboradors del finançament hauran de formalitzar un conveni de col·laboració amb la conselleria competent en matèria de territori en el contingut del qual conste, com a mínim, l'obligació d'elaborar, promoure i impulsar els corresponents programes i projectes per a la seua execució,

*Artículo 81.* 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 materia de territorio 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 actuaciones del órgano instructor designado comprenderán:

a) Petición de cuantos informes preceptivos o facultativos se estime necesarios para resolver. En la petición se hará constar el carácter determinante, para la resolución del procedimiento, de aquellos informes que sean preceptivos

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

3. El Conseller competente en Territorio 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 formulada del órgano instructor y los criterios de valoración seguidos al efectuarla.

4. El Consell resolverá y notificará la resolución del 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* para general conocimiento. Transcurrido el indicado plazo sin que se haya dictado resolución expresa se considerará desestimado por silencio administrativo.

5. Igualmente, en el supuesto de subvenciones renovables periódicamente previa solicitud documentada por los beneficiarios, el plazo máximo para resolver y notificar la resolución 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.

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

*Artículo 82.* Programas de especial interès público (en referencia al artículo 76 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)

Aquellas proposiciones de programas de especial interès público, que así declare el Consell podrán ser aprobadas por la Conselleria que la promueva, sin ser sometidas a la concurrència en concurso. La proposición será elevada a aprobación definitiva del Consell, a propuesta del Conseller correspondiente, acompañada de cuantos informes se estimen necesarios para resolver. Será preceptiva la consulta a los municipios afectados por la proposición.

*Artículo 83.* 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 para 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 84.* 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 para la calidad de vida, los beneficiarios colaboradores de la financiación deberán formalizar un convenio de colaboración con la Conselleria competente en materia de territorio en cuyo contenido conste, como mínimo, la obligación de elaborar, promover e impulsar los correspondientes Programas y Proyectos para su ejecución

s'establiran els compromisos temporals, econòmics i administratius necessaris que s'hagen de materialitzar en règim de gestió directa o, sota el seu control, mitjançant concessionaris o agents i particulars en règim de gestió indirecta.

2. Aquest conveni de col·laboració només podran concertar-lo els beneficiaris de la subvenció quan aquest objecte no coincidisca amb el propi del contracte administratiu de consultoria i assistència o, si quan coincideix i és beneficiària una persona pública, es donen les circumstàncies de l'article 3.1.c. del Text refós de la llei de contractes de les administracions públiques.

*Article 85.* Tramitació i aprovació del Programa per a la sostenibilitat i la qualitat de vida (en referència a l'article 76 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

1. La conselleria promotora d'una proposició finançada pel Fons per a l'Equitat Territorial, quan així ho siga, o la competent per raó de la matèria quan la proposició no li corresponga, tramitarà el corresponent programa i el sotmetrà als tràmits propis del procediment d'aprovació de plans parcials d'aprovació autonòmica regulats en la legislació urbanística de la Comunitat Valenciana.

2. L'acord d'aprovació definitiva farà constar la conselleria competent per a la promoció de cada un dels projectes que preveu el programa per al seu desenrotllament, com també la possibilitat de delegació de la competència per a l'aprovació definitiva.

#### Secció 3a

##### Projectes per a la sostenibilitat i qualitat de vida

*Article 86.* Proposició dels projectes per a la sostenibilitat i qualitat de vida (en referència a l'article 78 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Correspon la proposició dels projectes per a la sostenibilitat i qualitat de vida:

- a) A l'Administració o òrgan que va iniciar el programa.
- b) Als particulars.

#### CAPÍTOL VI

##### Publicació, vigència i executivitat de les accions

*Article 87.* Publicació de l'aprovació definitiva dels programes i projectes (en referència als articles 76 i 80 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Els acords d'aprovació definitiva de programes o projectes per a la sostenibilitat i per a la qualitat de vida hauran de ser publicats en el *Diari Oficial de la Generalitat*.

L'òrgan que haja atorgat l'aprovació definitiva del programa o projecte ordenarà la publicació d'aquesta per a possibilitar la seua entrada en vigor.

*Article 88.* Publicitat (en referència als articles 76 i 80 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

Tots els programes i projectes per a la sostenibilitat i qualitat de vida aprovats seran públics, i qualsevol persona podrà, en tot moment, consultar-los i informar-se'n.

*Article 89.* Efectes de l'aprovació dels programes i projectes (en referència als articles 76 i 80 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

1. La vigència temporal dels programes i projectes d'actuacions per a la sostenibilitat i qualitat de vida serà la que s'hi establisca. Delimitaran l'àmbit d'actuació i podran contenir diversos projectes que s'han de realitzar en distintes fases.

2. En els termes que preveu la llei, i en el mateix programa o projecte que s'ha d'executar, l'aprovació dels programes i projectes per a la sostenibilitat i qualitat de vida porta implícita la declaració d'utilitat pública o de l'interés social de les obres, instal·lacions i servicis que hi comprenen a l'efecte que preveu la legislació d'expropiació forçosa, sobre els béns, drets i interessos patrimonials legítims la per-

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 85.* 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 Comunitat 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

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

*Artículo 86.* Proposición de los Proyectos para la sostenibilidad y 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 calidad de vida:

- a) A la Administración u órgano que inició el Programa.
- b) A los particulares.

#### CAPÍTULO VI

##### Publicación, vigencia y ejecutividad de las acciones

*Artículo 87.* 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 para la calidad de vida deberán ser publicados en el *Diari Oficial de la Generalitat*.

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 88.* 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 89.* 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 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. En los términos previstos en la Ley, y en el propio programa o proyecto a ejecutar, la aprobación de los programas y proyectos para la sostenibilidad y calidad de vida lleva implícita la Declaración de Utilidad Pública o del interés social de las obras, instalaciones y servicios comprendidos en ellos a los efectos previstos en la legislación de expropiación forzosa, sobre los bienes, derechos e intereses patrimo-

manència dels quals siga incompatible amb la realització del programa o projecte aprovat, o per a la imposició de servituds necessàries.

3. Es podran sol·licitar pròrrogues per un termini màxim de la meitat de la vigència temporal que preveja el corresponent programa i projectes d'actuacions per a la sostenibilitat i la qualitat de vida, que resoldrà l'òrgan que en va dictaminar l'aprovació.

4. La finalització de l'execució dels programes i projectes d'actuacions per a la sostenibilitat i qualitat de vida s'haurà de notificar a la conselleria competent en matèria de territori.

#### CAPÍTOL VII

##### *Gestió dels programes i projectes per a la sostenibilitat i qualitat de vida*

**Article 90.** Principis (en referència a l'article 74 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

L'execució dels programes i projectes per a la sostenibilitat i per a la qualitat de vida es regirà pels principis d'eficiència i eficàcia en la gestió de l'actuació projectada, com també els de responsabilitat i absoluta transparència en la realització d'aquesta.

**Article 91.** Tipus de gestió (en referència a l'article 74 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

1. Preferentment, la gestió i execució dels programes i projectes per a la sostenibilitat i qualitat de vida serà pública, i correspondrà a l'Administració decidir la seua gestió directa o indirecta.

**Article 92.** Competència (en referència a l'article 74 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

1. Correspon la gestió dels programes per a la sostenibilitat i la qualitat de vida:

a) Als ajuntaments, quan estiguen finançats d'acord amb el que preveu aquest reglament.

b) A la Generalitat, quan estiguen finançats pel Fons per a l'Equitat Territorial.

2. Quan la gestió siga municipal i afecte uns quants municipis, requerirà la subscripció de convenis entre aquests, que en garantiscen la viabilitat.

3. Quan la gestió siga autonòmica, aquesta correspon a la conselleria que l'haja proposat.

4. L'administració actuant, o el seu agent designat, podran contractar els mitjans auxiliars necessaris per a l'execució material d'aquestes, i s'ajustaran a la legislació en matèria de contractes de les administracions públiques en la forma que corresponga.

**Article 93.** Control financer, seguiment i avaluació (en referència a l'article 74 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

1. A fi de garantir que els programes i projectes de sostenibilitat i per a la qualitat de vida es porten a bon terme, la conselleria competent en matèria de territori adoptarà les mesures necessàries per a:

a) Comprovar amb regularitat que les accions finançades pel Fons per a l'Equitat Territorial s'han realitzat correctament, mitjançant la utilització eficaç i regular dels fons.

b) Garantir que els fons s'utilitzen d'acord amb els principis de bona gestió financera.

c) Prevenir i detectar les irregularitats.

d) Recuperar tota quantitat perduda com a conseqüència d'una irregularitat comprovada, i s'aplicaran, si escau, interessos de demora.

2. Sense perjudici de les competències de la conselleria competent en matèria de territori en l'execució del pressupost, els ajuntaments seran responsables del control financer dels programes i projectes de gestió municipal. A aquest respecte, cooperaran i informaran regularment la conselleria competent en matèria de territori sobre les mesures que adopten per a comprovar que els fons posats a la seua disposició s'utilitzen eficaçment d'acord amb els principis de bona gestió financera. En particular, remetran a aquesta conselleria una descrip-

nies legítimes cuya permanencia fuera incompatible con la realización del programa o proyecto aprobado, o para la imposición de servidumbres necesarias.

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 calidad de vida, deberá notificarse a la Conselleria competente en materia de territorio.

#### CAPÍTULO VII

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

**Artículo 90.** 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 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 91.** Tipos de gestión (en referencia al artículo 74 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)

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.

**Artículo 92.** 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 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 autonómica, ésta corresponde a la Conselleria 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 93.** Control financiero, seguimiento y 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 para la calidad de vida se lleven a buen término, la Conselleria competente en materia de 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 materia de 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 materia de 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



ció detallada dels sistemes de control i gestió que funcionen correctament perquè els fons s'utilitzen de forma eficaç i regular. A aquest efecte posaran a la disposició de la conselleria tots els informes pertinents sobre el control i gestió dels programes i projectes en qüestió, en el moment que la conselleria els sol·licite.

3. El control sobre el compliment de l'objecte, condicions i compromisos del finançament concedit s'efectuarà de conformitat amb el que disposa el Text refós de la llei d'hisenda pública de la Generalitat i, si és el cas, normes reguladores específiques del finançament.

4. El procediment per a la devolució o el reintegrament de les quantitats percebudes del Fons per a l'Equitat Territorial s'efectuarà d'ofici per la conselleria competent en matèria de territori, i garantirà, en tot cas, el dret de l'interessat a l'audiència. Una vegada s'ha acordat, si és el cas, la procedència del reintegrament, aquest s'efectuarà d'acord amb el que preveu el Text refós de la llei d'hisenda pública valenciana.

5. En el supòsit que el procediment de reintegrament s'haja iniciat com a conseqüència de fets que poden ser constitutius d'infracció administrativa, s'informarà l'òrgan competent per a la iniciació del corresponent procediment sancionador.

## CAPÍTOL VIII *Modificació de les accions*

*Article 94.* Revisió de programes i projectes per a la sostenibilitat i qualitat de vida (en referència als articles 72 a 80 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

1. Escaurà la revisió del programa per a la sostenibilitat i qualitat de vida i, conseqüentment, del projecte que el desenrotlla quan així ho estableisca el mateix programa o quan alguna causa degudament justificada varie la situació originària que motivava aquesta actuació o quan així ho decidisca el Consell o el pla d'acció territorial integrat que els determine.

2. Les revisions de programes o projectes per a la sostenibilitat i qualitat de vida se sotmetran a la mateixa tramitació que per a la seua aprovació.

3. Les modificacions de programes i projectes per a la sostenibilitat i qualitat de vida es duran a terme segons el procediment previst en cadascun d'aquests.

## LLIBRE II ORDENACIÓ I GESTIÓ URBANÍSTICA

### TÍTOL I Ordenació del territori i planejament urbanístic

#### CAPÍTOL I *Normes de directa aplicació*

*Article 95.* Obligatòria observança dels llindars de sostenibilitat (en referència a l'article 82.2 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

El consum de recursos previst pels plans generals, i l'emissió de contaminants que siguen previsibles en funció de l'ordenació proposada hauran d'observar els llindars territorials i ambientals fixats per decret del Consell o pels plans d'acció territorial. Amb aquest fi el planejament contindrà expressament en la seua memòria els valors dels indicadors de sostenibilitat que així determine el Consell i, quan excepcionalment i per causa justificada, superen els llindars de sostenibilitat, hauran de justificar-ho expressament i fer-ho constar en l'acord d'aprovació provisional.

*Article 96.* Justificació detallada dels indicadors de sostenibilitat en el planejament urbanístic (en referència a l'article 82.3 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

1. Els plans generals, plans especials i plans parcials de millora, o qualsevol altre instrument previst en la legislació territorial o urba-

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 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 materia 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 *Modificación de las acciones*

*Artículo 94.* Revisión de Programas y Proyectos para la sostenibilidad y 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 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 o Plan de Acción territorial integrado que los determine.

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

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

## LIBRO II ORDENACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA

### TÍTULO I Ordenación del territorio y planeamiento urbanístico

#### CAPÍTULO I *Normas de directa aplicación*

*Artículo 95.* Obligatoria observancia de los umbrales de sostenibilidad (en referencia al artículo 82.2 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje)

El consumo de recursos previsto por los Planes Generales, 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 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 y, cuando, excepcionalmente y por causa justificada, superen los umbrales de sostenibilidad, deberán justificarlo expresamente y hacerlo constar en el acuerdo de aprobación provisional.

*Artículo 96.* 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 terri-

nística que permeta la transformació del sòl en general, incloent les declaracions d'interés comunitari, hauran d'establir en la seua memòria justificativa:

a) La superfície classificada com a sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable, distingint les quantitats referides a al comú i a l'especialment protegit, pel planejament vigent. Dins de cada classe de sòl s'hauran de diferenciar atenent a l'ús residencial, industrial, terciari. En el sòl no urbanitzable s'hauran de diferenciar els usos requerits per l'article 18 de la Llei 10/2004, del sòl no urbanitzable.

b) Les edificabilitats brutes mitjanes municipals per a cada classe i ús de sòl, entenent-se per aquestes el quocient resultant de dividir la superfície total edificable en una classe i ús de sòl per la superfície total de sòl corresponent a la mateixa classe i ús assignades pel planejament en tot el terme municipal.

c) El percentatge de sòl efectivament urbanitzat, com també l'edificat, en el moment d'iniciar-se la tramitació del document, en sòls la classificació dels quals siga la d'urbans o urbanitzables en tot el terme municipal, diferenciant per usos en la forma descrita en l'apartat anterior.

d) El susceptible d'ocupació per la urbanització i per l'edificació en desenvolupament del planejament vigent, diferenciant per usos en la manera indicada en l'apartat a).

e) Els que resultarien de l'aprovació del document tramitat, per als mateixos conceptes expressats en els punts anteriors.

2. Els plans a què es refereix el punt anterior establiran per a cada àrea del territori amb la mateixa classificació i assignació d'ús global, l'estimació de consum d'aigua i els càlculs associats a la repercussió hidrològica. S'indicarà tant el resultat del desenvolupament del planejament vigent com el del que es tramita referit sempre a l'àmbit del terme municipal.

3. El mateix tractament donaran a la resta de conceptes, referits a tot l'àmbit municipal, per als quals hi ha indicadors territorials i ambientals que puguen veure's afectats per la planificació urbanística, i amb aquest fi així s'indicarà en el decret o pla d'acció territorial que els fixe.

4. Faran constar la seua relació amb els límits establits que els afecten, justificant especialment aquells que els sobrepassen. Per a aquests, hauran d'adjuntar proposta de liquidació de la corresponent quota de sostenibilitat que corresponga per cada indicador, calculada conforme determine el decret o pla d'acció territorial que lo haja fixat.

5. Una vegada aprovat i publicat l'instrument de planificació territorial o urbanística l'òrgan a qui corresponga aquestes remetrà una còpia dels indicadors de sostenibilitat al Sistema d'Informació Territorial.

*Article 97. Normes generals d'aplicació directa (en referència a l'article 8 de la Llei urbanística valenciana)*

Amb caràcter general, seran de directa aplicació les normes següents:

a) Mentre no hi haja pla que ho autoritze, no pot edificar-se amb alçària superior a dues plantes mesurades en cada punt del terreny natural, sense perjudici de les altres limitacions aplicables, en particular les establides en l'apartat següent en relació amb el sòl no urbanitzable. En sòl urbà s'exceptuen de la regla anterior els solars enclavats en nuclis o illes edificades en més de dues terceres parts, en els quals només s'autoritzaran alçàries que no sobrepassen ni la dels edificis de major antiguitat, ni la mitjana de les existents en el tram del carrer corresponent a l'illa a què haja de donar front la nova construcció. El tram de carrer que es considerarà serà exclusivament el front d'illa en què s'enclave el solar.

b) Quan l'ordenació urbanística exigisca la permanència de part de la parcel·la sense edificar, aquesta haurà de fer-se coincidir amb l'arbratge o vegetació més important existent.

c) Els plans i projectes d'urbanització han de respectar les condicions d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques regulades en la legislació sectorial.

torial o urbanística que permeta la transformació del sòl 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. Dentro de cada clase de suelo se diferenciarán atendiendo al uso residencial, industrial, terciario. En el suelo no urbanizable se diferenciarán los usos requeridos por el artículo 18 de la Ley 10/2004, del Suelo No Urbanizable.

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 resultado del desarrollo del planeamiento vigente como el del que se tramita 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 lo fije.

4. Harán constar su relación con los umbrales establecidos que les afecten, justificando especialmente aquellos que sobrepassen. 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 97. 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) 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. El tramo de calle que se considerará será exclusivamente el frente de manzana en que se enclave el solar.

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

*Article 98.* Normes d'aplicació directa en els nuclis històrics o tradicionals (en referència a l'article 8 punts 1, 2 i 3 de la Llei urbanística valenciana)

Hi haja o no planejament general i sense perjudici del que estableix la normativa sectorial i, en particular la del paisatge en els nuclis històrics tradicionals s'hauran d'aplicar directament les normes següents:

a) Tot i no exigint-ho el pla, hauran de respectar-se els tipus edificatoris tradicionals, com també els colors de façana, materials i disposició de buits d'aquests.

b) Les construccions emplaçades en l'entorn de béns immobles de caràcter històric, arqueològic o tradicional hauran d'harmonitzar amb aquests, encara que en aquest àmbit només n'hi haja un amb aquestes característiques.

*Article 99.* Normes de directa aplicació respecte als catàlegs de béns i espais protegits (en referència a l'article 77 de la Llei urbanística valenciana).

La regulació dels nivells de protecció dels béns o espais catalogats continguda en aquest reglament té caràcter de norma d'aplicació directa per a tots els immobles o elements catalogats, fins i tot sense una expressa equivalència de nivells dels catàlegs vigents a l'entrada en vigor d'aquest reglament.

*Article 100.* Normes d'aplicació directa a les construccions i edificacions en el sòl no urbanitzable (en referència a l'article 12 de la Llei del sòl no urbanitzable)

1. Hi haja o no planejament general, tots els actes d'aprofitament i ús del sòl no urbanitzable hauran d'ajustar-se, en tot cas, a les regles següents:

a) No comportar un dany o un risc per a la conservació de les àrees i recursos naturals protegits.

b) Ser adequats a l'ús i l'explotació a què es vinculen i guardar estricta proporció amb les necessitats d'aquests.

c) En els llocs de paisatge obert, l'ús o aprofitament no podrà limitar el camp visual, ni trencar el paisatge, com tampoc desfigurar-lo, en particular, les perspectives dels nuclis i voltants de les carreteres i els camins.

d) No podrà realitzar-se cap tipus de construccions en terrenys de risc natural.

e) Els anuncis, cartells, tanques publicitàries o instal·lacions de característiques semblants, hauran d'ajustar-se al que resulta de la legislació de carreteres.

2. Hi haja o no planejament general, en sòl no urbanitzable en relació amb les edificacions i construccions s'hauran d'aplicar directament les regles següents:

a) Les edificacions i construccions en sòl no urbanitzable hauran de ser concordes amb el seu caràcter aïllat harmonitzant amb l'ambient rural i el seu entorn natural, per la qual cosa no podran tenir les característiques tipològiques d'habitatge col·lectiu. Amb aquest fi i amb independència de les regles i limitacions volumètriques dels plans, els tipus edificatoris s'hauran de correspondre amb els tradicionals de la comarca en què s'enclaven, tant en el tractament de cobertes com en la disposició de buits, materials de façana i composició general. Per a justificar el compliment d'aquesta exigència, els projectes d'aquestes edificacions aportaran les referències gràfiques necessàries d'habitatges tradicionals existents.

b) Les edificacions no podran tenir mitgeres o sense acabar, havent d'estar totalment acabades en tots els seus paraments exteriors i cobertes, amb ocupació de les formes i els materials que menor impacte visual negatiu produïsquen, com també dels colors habituals en la zona.

c) Mentre no hi haja pla que ho autoritze, no podrà edificar-se o construir-se amb una alçària superior a dos plantes inclosa la baixa, mesurades en totes i cada una de les rasants del terreny en contacte amb l'edificació, ni amb un pendent de coberta superior al 35%.

d) En edificacions o construccions aïllades al medi rural, serà obligatori preveure arbratge que permeti la millor integració paisatgística d'aquestes. En aquestes edificacions no podran realitzar-se semisoterranis i l'alçària del sòl de la planta baixa sobre el terreny natural no podrà superar un metre d'alçària.

*Artículo 98.* Normas de aplicación directa en los núcleos históricos o tradicionales (en referencia al artículo 8 puntos 1, 2 y 3 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 el entorno de bienes inmuebles de carácter histórico, arqueológico o tradicional han de armonizar con ellos, aun cuando en ese ámbito sólo haya uno con esas características.

*Artículo 99.* Normas de directa aplicación 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 100.* Normas de aplicación directa a las construcciones y edificaciones en el 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 o sin acabar, debiendo 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 plantas incluida la baja, medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno en contacto con la edificación, ni una pendiente de cubierta superior al 35%.

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 sòl no urbanitzable els habitatges unifamiliars que s'auto-ritzen en terrenys de pendent superior al 10 per cent en qualsevol dels seus punts, no es podran edificar amb més d'una planta d'alçària sobre el terreny natural ni podrà el sòl de la planta baixa situar-se en cap punt a més d'un metre d'alçària sobre el terreny natural.

f) Amb independència de les majors exigències que puguin resultar de la legislació sectorial aplicable, en sòl no urbanitzable no podran realitzar-se tancaments recaients a camins públics, camins rurals o camins privats utilitzats per més d'una parcel·la, a distàncies inferiors a 4 metres mesurats des de l'eix d'aquests camins.

3. Mentre no hi haja regulació expressa en el planejament territorial i urbanístic, seran determinacions subsidiàries per a les construccions i edificacions les següents:

a) Tenir el caràcter d'aïllades.

b) Distanciar-se, com a mínim, cinc metres a límits i quinze metres a l'eix de camins o vies d'accés.

## CAPÍTOL II *Ordenació estructural*

*Article 101.* Formalització de les directrius definitòries de l'evolució urbana i ocupació del territori (en referència a l'article 44 de la Llei urbanística valenciana)

1. Les directrius es formularan de manera concreta i precisa, i els seus criteris tindran caràcter vinculant, adequant el seu contingut al que disposa l'article 44.1 de la Llei urbanística valenciana, evitant formulacions teòriques o declaracions de principis sense projecció pràctica concreta. La redacció haurà de ser concisa i obviar arguments justificatius, i aquests hauran de formar part de la memòria justificativa del pla general o de l'estudi d'impacte ambiental, segons escaiga.

2. Les directrius relatives a l'ordenació tindran caràcter normatiu, i gràfic quan això últim siga necessari per a definir les àrees que han de ser excloses d'eventuals processos de reclassificació de sòl, com també, si és el cas, les zones de prioritària delimitació com a parcs públics naturals associats a aquestes.

*Article 102.* Concepte de centre cívic (en referència a l'article 36.1.g) de la Llei urbanística valenciana)

S'entén per centre cívic el conjunt articulat d'edificis, instal·lacions, espais públics i xarxa viària de suport que servixen per a dotar la ciutat d'àrees per al desenvolupament de diverses classes d'activitats o on es preveja gran afluència de públic. En aquesta categoria podran incloure's, si és el cas, elements de la xarxa primària de dotacions de titularitat privada com també les àrees de centralitat urbana resultants de la implantació de grans centres comercials o intercanviadors de transport, entenent com a tals els llocs del territori on conflueixen dues o més modes de transport de manera planificada i coordinada.

*Article 103.* Conceptes de malla urbana, unitat urbana equivalent i sòl sense urbanització consolidada (en referència als articles 10.1 i 48 de la Llei urbanística valenciana)

A efecte de la classificació del sòl urbà:

1. Les illes s'entendran integrades en la malla urbana quan formen part del nucli principal del sòl urbà o constituïsquen zones aïllades del nucli o nuclis principals que estiguen constituïdes per, almenys, dues illes o unitats urbanes equivalents.

2. Per unitat urbana equivalent a illa s'entendrà aquells espais limitats totalment per vials de domini i ús públic de superfície inferior a 20.000 m<sup>2</sup>, superfície que es calcularà sense incloure els vials en el còmput.

3. Es considera sòl urbà sense urbanització consolidada el terreny subjecte a actuacions integrades que el pla classifique així perquè configuren àrees de nova urbanització adjacent al sòl urbà i sense entitat suficient per a configurar un sector de planejament parcial, per ser la seua superfície inferior a 100.000 m<sup>2</sup> i constituir operacions d'acabada o rematada de vora urbana. La seua ordenació formarà part de l'ordenació detallada del pla general o podrà delimitar-se un sec-

e) En suelo no urbanizable las viviendas unifamiliares que se autorizan 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 *Ordenación estructural*

*Artículo 101.* 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 se formularán de forma concreta y precisa, y sus criterios tendrán carácter vinculante, adecuando su contenido a lo dispuesto en el artículo 44.1 de la Ley Urbanística Valenciana, 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 102.* 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, entendiéndose por tales los lugares del territorio donde confluyen dos o más modos de transporte de forma planificada y coordinada.

*Artículo 103.* Conceptos de malla urbana, 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 sec-

tor per al seu desenrotllament mitjançant un pla de reforma interior, i podrà acollir-se a la regulació prevista en l'article 63.2.c) de la Llei urbanística valenciana. La seua tipologia edificatòria i alçàries d'edificació seran homogènies amb el sòl urbà confrontant. En el cas de tractar-se d'àrees sense consolidació per l'edificació s'aplicaran els estàndards dotacionals exigits als plans parcials.

*Article 104.* Classificació de sòl urbanitzable (en referència als articles 12 i 48 de la Llei urbanística valenciana)

El pla classificarà com a sòl urbanitzable:

1. Els sectors de nous desenrotllaments urbanístics, delimitats expressament en el pla general o resultants d'una reclassificació de sòl realitzada mitjançant un pla parcial.

2. Els sòls dotacionals i infraestructures de la xarxa primària que el pla general integre en els diversos sectors, o que no estant integrats espacialment en aquests, el pla general els atorgue aquesta classificació a l'efecte de la seua inclusió en les diverses àrees de repartiment a l'efecte d'obtenir-los.

*Article 105.* Classificació de sòl no urbanitzable (en relació als articles 16 i 48 de la Llei urbanística valenciana)

1. Els plans generals ordenaran tot el sòl no urbanitzable i delimitaran el que haja de ser objecte de protecció d'acord amb la seua legislació específica i amb el que disposa aquest reglament.

2. Seran classificats com a sòl no urbanitzable els sòls dotacionals aïllats, tant de xarxa primària com secundària, que es troben rodejats de sòl no urbanitzable, com també les vies de comunicació o infraestructures lineals que discorreguen pel sòl no urbanitzable, en aquest últim cas des del perímetre exterior dels nuclis urbans formats per sòls urbans i urbanitzables.

3. Són sòl no urbanitzables d'especial protecció els parcs públics naturals previstos en el pla general per les seues característiques i per ser àrees en què es preveuen limitades actuacions per a millorar la seua accessibilitat i reforestació. Pertanyen també a aquesta mateixa categoria els parcs naturals que es proposen en el marc d'un procés de reclassificació de sòl.

*Article 106.* Zones primàries d'ús global o dominant (en relació a l'article 49 de la Llei urbanística valenciana)

1. Les zones d'ús global o dominant es denominaran zones primàries.

2. En sòls urbans i urbanitzables, i en funció del seu ús o del tipus edificatori dominant, les zones primàries s'ajustaran a les següents categories bàsiques:

- Ús residencial, que podrà tenir alta, mitjana o baixa densitat.
- Ús terciari, que podrà destinar-se a ús comercial, logístic, d'oci, de servicis o mixt.
- Ús industrial, que podrà destinar-se a indústria pesant, mitjana o lleugera.

3. Es podran utilitzar altres caracteritzacions dominants per a descriure aquests usos i tipus edificatoris bàsics.

4. Per a cadascuna d'aquestes zones primàries s'establiran les zones d'ordenació detallada compatibles que es remetran al Reglament de zones d'ordenació urbanística, segons el que disposa l'article 49.3 de la Llei urbanística valenciana. El règim d'usos detallat s'haurà de contenir en cadascuna de les zones d'ordenació compatibles i tindrà caràcter d'ordenació detallada. Haurà de definir els usos preferents, els compatibles i els prohibits.

5. Les zones primàries en el sòl no urbanitzable es correspondran amb les establides en la llei que regula aquest sòl.

*Article 107.* Condicions funcionals de rondes, travessies i carreteres en el planejament (en relació a l'article 51 de la Llei urbanística valenciana)

El planejament reflectirà l'existència o les previsions de béns i obres de domini públic no municipal, com també les àrees de protecció i servitud que els siguin pròpies. En particular les rondes, travessies i carreteres, hauran de complir les condicions funcionals següents:

tor 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 104.* 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.

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.

*Artículo 105.* 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, tanto de red primaria como secundaria, que se hallen rodeados de suelo no urbanizable, 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 106.* 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:

- Uso residencial, que podrá tener alta, media o baja densidad.
- Uso terciario, que podrá destinarse a uso comercial, logístico, de ocio, de servicios o mixto.
- Uso industrial, que podrá destinarse a industria pesada, media o ligera.

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

4. Para cada una de estas zonas primarias se establecerán las zonas de ordenación pormenorizada compatibles que se remitirán al Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística, según lo dispuesto en el artículo 49.3 de la Ley Urbanística Valenciana. 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.

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

*Artículo 107.* Condiciones funcionales de rondas, travessias y carreteras en el Planeamiento (en relación al artículo 51 de la Ley Urbanística Valenciana)

El planeamiento reflejará la existencia o las previsions de bienes y obras de dominio público no municipal, así como las áreas de protección y servidumbre que les sean propias. En particular las rondas, travessias y carreteras, cumplirán las siguientes condiciones funcionales:

1. En les rondes de les poblacions de caràcter interurbà no es permetran assentaments urbanístics que en desvirtuen la funció.

2. Juntament amb les travessies i mentre conserven aquest caràcter en àrees consolidades per l'edificació, el desenvolupament urbanístic només es permetrà com a prolongació del sòl urbà en les mateixes condicions i tancament d'aquest. Si es tracta d'assentaments autònoms, la seua distància i accés a la via interurbana s'haurà d'ajustar a les restriccions que exigisca la seguretat vial i la fluïdesa del trànsit, i el sector haurà de disposar de xarxa urbana per a atendre les seues pròpies necessitats.

3. En les vies interurbanes contigües al sòl urbà i als sòls urbanitzables, les àrees intersticials entre aquests sòls i aquelles, afectes per les servituds legals i les exigències funcionals de la servitud viària es classificaran, respectivament, com a sòl urbà i urbanitzable i es condicionaran com a zona enjardinada de fàcil conservació i quedaran subjectes a les exigències funcionals de la carretera.

4. Les zones intersticials classificades com a sòl urbanitzable per raó del que disposa l'apartat anterior s'hauran d'obtenir i urbanitzar a càrrec d'aquest. No computaran a efecte de dotacions públiques, excepte en el cas previst en l'article 33.4 de la Llei de carreteres de la Comunitat Valenciana.

*Article 108.* Elements fonamentals de la xarxa primària (en referència a l'article 52 de la Llei urbanística valenciana)

En relació amb els elements de la xarxa primària que necessàriament ha de preveure el pla general, s'aplicaran les regles següents:

a) En relació al parc públic, i en defecte d'estudis específics actualitzats en el moment d'elaborar el pla, es calcularà el nombre d'habitatges a raó d'un per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre residencial previst i el d'habitants a raó de 2,1 habitants per habitatge així calculat. En els municipis de menys de 5.000 habitants aquesta dotació es podrà reservar en jardins de la xarxa primària (JL), quan no siga possible dimensionalment crear un parc públic, sense minva de la reserva mínima exigida.

b) En relació amb el sòl destinat a habitatges dedicats a residència permanent en règim de lloguer per a persones majors, discapacitades o menors de 35 anys, el sòl podrà ser de domini públic o privat. En aquest últim cas no computaran a efecte de la xarxa primària ni secundària de sòl dotacional. Si és de domini públic podran computar a efecte de xarxa secundària en un 25%. En tot cas formaran part del sector corresponent, a l'efecte de la seua gestió i reparcel·lació, computant a l'efecte d'edificabilitat en un 50%. Això no dispensarà de l'obligació de complir la resta dels estàndards establits en la legislació vigent.

c) En relació amb els equipaments i xarxes de transport, infraestructures de comunicacions i servicis de titularitat o de caràcter supramunicipal, es diferenciaren els de domini privat i els de domini públic.

*Article 109.* Determinacions de l'ordenació estructural relatives a la redacció de plans parcials i de reforma interior (en referència a l'article 53 de la Llei urbanística valenciana)

Per a cada sector que haja de ser objecte d'un pla de desenvolupament, els plans generals fixaran les determinacions de l'ordenació estructural relatives a la redacció de plans parcials i de reforma interior i, almenys, hauran de continuar les determinacions següents:

a) Descripció de la funció territorial que ha de complir el desenvolupament del sector respecte del conjunt de la ciutat o nuclis urbans.

b) Identificació dels usos globals dominants i incompatibles dins de cada sector amb l'estructura general de l'ordenació urbanística i amb el model territorial proposat pel mateix pla, expressant les raons de l'esmentada incompatibilitat.

c) Expressió de les diverses tipologies possibles dins del sector indicant el caràcter exclouent o compatible d'aquestes.

d) Quantificació de les magnituds màxima i mínima dels índexs d'edificabilitat bruta del sector, en total i per a cada ús.

e) Normes orientatives sobre la necessitat d'implantar una determinada dotació o equipament, deixant constància de les circumstàncies que així ho aconsellen.

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 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 quedando sujetas a las exigencias funcionales de la carretera. 4. Las zonas intersticiales clasificadas como suelo urbanizable en virtud de lo dispuesto en el apartado anterior se deberán obtener y urbanizar 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 Comunitat Valenciana.

*Artículo 108.* 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 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 no computarán a efectos de la red primaria ni secundaria de suelo dotacional. Si es de dominio público podrán computar a efectos de red secundaria en un 25%. En todo caso formarán parte del sector correspondiente, a efectos de su gestión y reparcelación, computando a efectos de edificabilidad en un 50%. Ello no dispensará la obligación de cumplir con el resto de los estándares establecidos en la legislación vigente.

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 109.* 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) Descripción de la función territorial que ha de cumplir el desarrollo del sector respecto al conjunto de la ciudad o núcleos urbanos.

b) Identificación de los usos globales dominantes e incompatibles dentro de cada 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) Expresión de las distintas tipologías posibles dentro del sector indicando el carácter excluyente o compatible de ellas.

d) Cuantificación de las magnitudes máxima y mínima de los índices de edificabilidad bruta del sector, en total y para cada uso.

e) Normas orientativas sobre la necesidad de implantar una determinada dotación o equipamiento, dejando constancia de las circunstancias que así lo aconsejan.

f) Identificació dels elements de la xarxa primària que es poden comptabilitzar a efecte d'aplicació de l'índex d'edificabilitat per ser la seua execució a càrrec del sector. Els parcs públics integrats en un sector i executats a càrrec d'aquest podran computar com a zona verda de xarxa secundària en un percentatge no superior al 25% de la superfície d'aquests, sense que això puga comportar una reducció superior al 25% de les zones verdes de xarxa secundària exigibles al sector.

g) Normes d'observança obligada respecte a l'ample mínim del viari i exigències mínimes en matèria d'implantació d'infraestructures o servicis. Aquestes normes poden establir-se per a cada pla parcial o amb caràcter general per a tots ells, diferenciant les zones industrials de les restants.

h) Càlcul de l'aprofitament tipus, fent constar si es tracta d'un aprofitament tipus definitiu o provisional, segons s'hagen o no considerat en el càlcul els béns de domini públic existents.

*Article 110.* El sector; concepte, finalitat i delimitació (en referència a l'article 54 de la Llei urbanística valenciana)

1. El sector és l'àmbit mínim susceptible d'ordenació detallada del sòl urbà o urbanitzable a través de plans de reforma interior o plans parcials.

2. La finalitat perseguida en delimitar el sector serà aconseguir una correcta integració dels diferents sòls que es desenvolupen, entre ells i amb les àrees urbanes existents, amb l'objectiu d'evitar la redacció de plans que, per la seua visió fragmentària del territori o per oportunisme en la delimitació d'aquests, generen disfuncions en el desenvolupament urbà.

3. Els sectors hauran de tenir dues àrees diferenciades:

a) La superfície computable del sector, que és la superfície que no està qualificada com a xarxa primària adscrita, a la qual s'apliquen els índexs d'edificabilitat, i l'ordenació dels quals estableix el pla parcial o de reforma interior.

b) La xarxa primària interna, formada per aquells elements que el pla general incloga en un sector per a garantir-ne el disseny conjunt amb el pla de desenvolupament corresponent, als quals s'aplicarà l'índex d'edificabilitat bruta establert per al sector si la seua execució va a càrrec d'aquest i així ho estableix el pla general.

4. Els nous sectors que es delimiten juntament amb reserves de sòl aprovades per la Generalitat amb destinació a la implantació d'infraestructures i dotacions públiques, incorporaran els sòls confrontants de les esmentades reserves a l'efecte de la seua obtenció a càrrec del sector d'acord amb el que estableix aquest reglament.

*Article 111.* Criteris de delimitació de sectors i el seu desenvolupament seqüencial (en referència a l'article 54 de la Llei urbanística valenciana)

1. L'ordenació estructural delimitarà els sectors atenent a les directrius relatives a l'ordenació previstes en l'article 47 de la Llei urbanística valenciana.

2. En tot cas, la sectorització atendrà al mode més idoni d'estructurar la utilització urbanística del territori. El perímetre dels sectors s'haurà d'ajustar a les alineacions pròpies de la xarxa primària o estructural de dotacions o, excepcionalment, amb els límits de classificació de sòl. Al seu torn, el traçat de les esmentades alineacions i límits haurà de respectar les regles següents:

a) Els camins rústics, les séquies, les corbes de nivell topogràfiques, els jaciments minerals a cel obert en desús i els perímetres de protecció del domini públic natural o d'altres elements naturals, com també les seues projeccions virtuals, només podran configurar aquest traçat quan en ells concórreguen específiques qualitats que facen idònia la seua elecció com a frontera d'un desenvolupament urbanístic i així es justifique.

b) L'esmentat traçat mai no es determinarà amb l'exclusiu propòsit d'ajustar-lo a límits del terme municipal o a límits de propietat. Quan la més idònia conformació de l'ordenació urbanística aconselle un traçat coincident amb aquests límits, el pla haurà de justificar que aquesta coincidència obeeix a fins concrets i acords amb la potestat pública de planejament, no a la mera conveniència d'ajustar-ne les determinacions a condicions predials o administratives preexistents i alienes al benestar futur de la població.

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

h) 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 110.* 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 Planes de Reforma Interior o 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 computable del sector, que es la superficie que no está calificada como red primaria adscrita, 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 de dichas reservas a efectos de su obtención con cargo al sector de acuerdo con lo establecido en este Reglamento.

*Artículo 111.* Criterios de delimitación de sectores y su desarrollo secuencial (en referencia al artículo 54 de la Ley Urbanística Valenciana)

1. La ordenación estructural delimitará los sectores, atendiendo 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 dichas alineaciones y límites respetará las siguientes reglas:

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

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

c) Les vores de sectors confrontants amb sòl no urbanitzable estaràn formades per un vial, que haurà de pertànyer a la xarxa primària o secundària. Aquests vials podran ser de vianants però l'amplària mínima d'aquests serà de 6 metres i no tindran obstacles que impedisquen el pas de vehicles d'emergència. Si és el cas, els laterals d'aquests vials hauran de coneténir franges lineals arborades per a reduir l'impacte paisatgístic d'una actuació o facilitar-ne la integració visual.

3. Els plans generals determinaran la seqüència lògica del desenvolupament territorial dels sectors. Amb aquest fi, de manera justificada establiran les condicions objectives que han de complir-se perquè siga possible la delimitació de nous sectors i la incorporació de cada sector, unitat o tram d'urbanització al context global del territori, definint així un ordre bàsic de prioritats per a l'execució de les actuacions integrades i regulant les condicions que aquestes han de satisfer perquè en siga possible la programació.

*Article 112.* Criteris per a la delimitació d'àrees de repartiment en sòl urbanitzable (en referència a l'article 55 de la Llei urbanística valenciana)

1. Les àrees de repartiment en sòl urbanitzable han de comprendre:

a) Un o diversos sectors complets.

b) Els sòls dotacionals de destinació pública, de la xarxa primària o estructural, classificats com a sòl urbanitzable, no inclosos en cap sector. La superfície d'aquests sòls s'adscriurà a les diverses àrees de repartiment en la proporció adequada, de manera que es garantisca la seua obtenció, sense que d'aquesta adscripció puga resultar un aprofitament tipus inferior al 80 per cent de l'índex d'edificabilitat bruta del sector amb menor aprofitament objectiu de l'àrea de repartiment, o de l'únic sector inclòs, en el cas d'àrees de repartiment així conformades, sense perjudici d'allò que estableix l'article 70.3 d'aquest reglament.

2. Aquesta xarxa primària que s'integrarà en l'àrea de repartiment estarà formada per:

a) Els parcs urbans o altres dotacions públiques confrontants o adjacents al sector i que, per qualsevol causa, no s'hagen integrat en aquest.

b) La xarxa viària adscrita al sector i que no s'hi haja integrat i fins una distància màxima equivalent a la zona de protecció prevista en la Llei 6/1991 de carreteres de la Generalitat o, quan no hi haja aquesta referència, segons estableix l'administració sectorial competent.

c) El parc públic natural resultant d'una reclassificació o nova classificació de sòl urbanitzable, d'acord amb allò que preveu aquest reglament, quan tota o part de la reserva exigida s'estableix confrontant al sector reclassificat, com a zona d'amortització d'impacte paisatgístic, pels seus valors ambientals o per altres causes. Quan siga externa i no confrontant al sector procedirà la seua classificació com a sòl no urbanitzable protegit i no s'integrarà en l'àrea de repartiment, podent formar part de l'àrea reparcel·lable en els termes previstos en l'article 169.3.e) de la Llei urbanística valenciana i concordants d'aquest reglament.

d) Reserves de sòl amb destinació a infraestructures que hagen sigut objecte d'aprovació definitiva per la Generalitat per mitjà d'un pla especial o altres instruments, havent d'integrar en l'àrea de repartiment el tram confrontant amb el sector o sectors que integren l'esmentada àrea, d'acord amb el que regula aquest reglament.

3. Els sectors delimitats pels plans parcials modificatius de la classificació de sòl formaran una àrea de repartiment juntament amb la xarxa primària que se'ls adscriba, amb els mateixos elements i criteris descrits en l'apartat anterior.

*Article 113.* Criteris per a la delimitació d'àrees de repartiment en sòl urbà (en referència a l'article 55 de la Llei urbanística valenciana)

1. Les àrees de repartiment en sòl urbà no consolidat, es delimitaran de manera anàloga a les corresponents al sòl urbanitzable, no sent obligada l'adscripció de sòls dotacionals públics de la xarxa primària o estructural a aquelles.

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.

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 112.* Criterios para la delimitación de 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 bruta del sector con 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 70.3 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 adscrita al sector y que no se hayan integrado en el mismo, 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 esa referencia, según establezca la Administración sectorial competente.

c) El parque público natural resultante de una reclasificación o nueva clasificación de suelo urbanizable, 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 protegido 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 sectores delimitados por 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 113.* Criterios para la delimitación de 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, no siendo obligada la adscripción de suelos dotacionales públicos de la Red Primaria o Estructural a aquéllas.



2. En sòl urbà consolidat, en defecte de previsió expressa del pla, integrarà l'àrea de repartiment cada solar, o si és el cas, cada parcel·la de destinació privada, juntament amb el sòl dotacional confrontant que li confereix la condició de solar o que siga necessari per a dotarlo d'aquesta mitjançant la seua urbanització, d'acord amb les condicions mínimes que fixe el pla. Quan aquesta urbanització siga comuna a diversos solars o parcel·les, la superfície de sòl dotacional confrontant, requerida per a entendre delimitada l'àrea de repartiment, serà la que, sent més pròxima als esmentats solars o parcel·les, els corresponga a cadascun d'ells, en proporció al seu respectiu aprofitament objectiu.

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

4. En la delimitació d'àrees de repartiment per a àmbits on hi haja edificacions consolidades els plans parcials podran, per a les parcel·les consolidades per l'edificació, delimitar per a cadascuna d'aquestes una àrea de repartiment uniparcels·lària, assignant-se a la parcel·la aprofitaments tipus acords amb el tipus edificatori corresponent a l'edificació consolidada, de conformitat amb allò que s'ha regulat en l'article 29 de la Llei urbanística valenciana. La delimitació d'àrees de repartiment uniparcels·làries constitueix ordenació detallada que desenvolupa l'estructural, sense que es considere modificació d'aquesta quan s'ajusten a allò que s'ha determinat en aquest article.

*Article 114.* Criteri normal per a la determinació i càlcul de l'aprofitament tipus (en referència a l'article 56 de la Llei urbanística valenciana)

El planejament fixarà els diversos aprofitaments tipus segons criteris objectius. Com a criteri normal es dividirà l'aprofitament objectiu total de l'àrea de repartiment entre la superfície d'aquesta, exclouent els sòls dotacionals existents afectes a la seua destinació, tal com es precisa en l'apartat següent. Si és el cas, s'utilitzaran els coeficients correctors previstos en aquest reglament.

*Article 115.* Criteris especials per a la determinació i càlcul de l'aprofitament tipus en sòl urbanitzable (en referència a l'article 56 de la Llei urbanística valenciana)

1. En sòl urbanitzable, el pla general pot fixar un únic aprofitament tipus o diferent per a cada sector o conjunt de sectors complets.

2. Quan en el marc d'un procés de reclassificació de sòl, es proposara simultàniament la desclassificació d'un sòl que tinga classificació de sòl urbanitzable, l'aprofitament tipus que se li atribuirà a aquest sòl desclassificat serà el resultat d'integrar-lo en l'àrea de repartiment formada juntament amb el sòl objecte de reclassificació de sòl no urbanitzable en urbanitzable.

3. L'aprofitament tipus no pot superar l'edificabilitat bruta del sector, i la diferència entre ambdós ha de permetre l'obtenció dels terrenys de la xarxa primària adscrita. L'atribució d'aprofitament tipus ha de ser proporcional amb l'edificabilitat prevista en cada sector, si bé podrà igualar-se a la baixa entre els diversos sectors, a fi d'imputar majors cessions als de major edificabilitat o rendiment urbanístic, amb el límit establert en l'article 112 d'aquest reglament.

*Article 116.* Incidència de la xarxa primària en la determinació i càlcul de l'aprofitament tipus (en referència a l'article 56 de la Llei urbanística valenciana)

1. Per als terrenys de la xarxa primària es fixarà el mateix aprofitament tipus dels sectors confrontants més pròxims o funcionalment vinculats, entenent-se per sector funcionalment vinculat aquell que està físicament unit o enllaçat a la xarxa primària.

2. Els elements de la xarxa primària no vinculats funcionalment a cap sector o aïllats tindran la classificació de sòl no urbanitzable.

3. S'exclouen d'aquest supòsit els sòls dotacionals no vinculats funcionalment a cap sector de sòl urbanitzable però confrontants a sòls

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

*Artículo 114.* 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 se dividirá el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluyendo los suelos dotacionales existentes 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 115.* 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 diferente para cada sector o conjunto de sectores completos.

2. Cuando en el marco de un proceso de reclassificación de suelo, se propusiese simultáneamente la desclasificación de un suelo que tuviese clasificación de suelo urbanizable, 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 reclassificación de suelo no urbanizable en urbanizable.

3. El aprovechamiento tipo no puede superar la edificabilidad bruta del sector, y la diferencia entre ambos ha de permitir la obtención de los terrenos de la red primaria adscrita. 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 112 de este Reglamento.

*Artículo 116.* 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.

3. Se excluyen de este supuesto los suelos dotacionales no vinculados funcionalmente a ningún sector de suelo urbanizable pero

urbans, que es classificaran com a sòl urbanitzables, i tindran l'aprofitament tipus de l'àrea de repartiment en què s'integren a l'efecte de gestió i, en absència d'aquesta, a la mitjana ponderada dels aprofitaments tipus de la xarxa primària funcionalment vinculada als diversos sectors.

*Article 117.* Incidència dels sòls dotacionals en la determinació i càlcul de l'aprofitament tipus (en referència a l'article 56 de la Llei urbanística valenciana)

1. A l'efecte del càlcul de l'aprofitament tipus no seran tinguts en compte els sòls dotacionals ja existents afectes a la seua destinació, entenent-se com a tals aquells que ja compleixen amb la finalitat prevista pel pla, fins i tot quan, per modificar-se l'ordenació preexistent, part de la superfície d'aquests siga destinada a usos lucratiu, sempre que la superfície destinada a usos dotacionals en el nou pla siga superior a l'anteriorment existent.

2. A l'efecte del càlcul de l'aprofitament tipus, es considerarà com a sòl dotacional ja existent afecte a la seua destinació, el domini públic provenint de camins i camins ramaders d'ús públic històric i tradicional afectat per l'actuació.

3. Quan en redactar un pla general, un pla parcial o un pla de reforma interior, no s'haja pogut obtenir una precisa informació i delimitació dels sòls de domini públic dotacionals (incloent camins, camins ramaders i dotacions públiques de qualsevol tipus), el càlcul de l'aprofitament tipus tindrà caràcter provisional i així es farà constar en el document de planejament, havent de dur a terme el seu definitiu càlcul en la reparcel·lació. Quan l'aprofitament tipus siga provisional, el límit fixat en l'article 112 serà del 15 per cent. Tot i que s'haja disposat de la informació dels sòls dotacionals existents, correspon a la reparcel·lació el precís càlcul de l'aprofitament tipus, d'acord amb les regles establides en aquest article, per la qual cosa en cas de discrepància amb allò calculat en el pla, prevaldrà el resultat de la reparcel·lació.

4. Les parcel·les qualificades de sòl dotacional privat amb destinació a centres de transformació, torres elèctriques o instal·lacions d'energies renovables, tindran la consideració de sòl sense aprofitament lucratiu a l'efecte del càlcul de l'aprofitament tipus, encara que tinguen instal·lacions tancades.

*Article 118.* Criteris especials per a la determinació i el càlcul de l'aprofitament tipus en sòl urbà (en referència a l'article 56 de la Llei urbanística valenciana)

1. En sòl urbà amb urbanització consolidada l'aprofitament tipus podrà fixar-se referint-lo a parcel·les netes segons la zonificació d'aquest, expressant l'edificabilitat mínima autoritzada en aquestes, susceptible d'augmentar-se mitjançant transferències voluntàries d'aprofitament fins a l'alçària i ocupació màximes permeses. Quan el pla general utilitze aquesta tècnica, tant l'edificabilitat mínima com la màxima hauran de ser viables i adequades a la morfologia de l'entorn urbà i quedar degudament regulades en les condicions volumètriques i d'ús d'aquestes. Alternativament, caldrà ajustar-se al que disposa l'article 113 d'aquest reglament.

2. En sòl urbà inclòs en unitat d'execució el seu aprofitament tipus serà l'edificabilitat bruta de l'esmentada unitat, calculada conforme als criteris establits en l'article anterior.

3. En tot cas, i encara que el pla no ho expresse, l'aprofitament tipus comporta per a tota parcel·la urbana un excedent respecte al seu aprofitament objectiu que permetrà la cessió gratuïta de sòl dotacional confrontant necessari per a dotar-la de la condició de solar, amb el qual formarà àrea de repartiment.

*Article 119.* Coeficients correctors de l'aprofitament tipus (en referència als articles 34.c), 56, 58.5 i 169.3.e) de la Llei urbanística valenciana)

1. Quan dins d'una àrea de repartiment, l'ordenació urbanística preveia usos tipològicament diferenciats que puguin donar lloc, per unitat d'edificació, a rendiments econòmics molt diferents, en el càlcul de l'aprofitament tipus es podran ponderar coeficients correctors d'edificabilitat, a fi de compensar amb més aprofitament subjectiu la menor rendibilitat unitària d'aquest.

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 117.* 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 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 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 112 será del 15 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 118.* 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 113 de este Reglamento.

2. En suelo urbano incluido en unidad de ejecución su aprovechamiento tipo será la edificabilidad bruta 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 119.* 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 aprovechamiento subjetivo la menor rentabilidad unitaria de éste.

2. A falta de coeficients diferenciats, es ponderaran els valors relatius de repercussió dels terrenys per a aconseguir la finalitat equidistributiva que la fixació de coeficients haja de perseguir.

3. En tot cas, escaurà aplicar coeficients correctors a l'edificabilitat amb destinació a habitatge protegit la reserva del qual siga obligatòria en aplicació del pla.

4. Si no es donen les circumstàncies abans expressades, si hi ha una incertesa raonable en l'evolució del mercat immobiliari o si l'heterogeneïtat dels usos i les tipologies diverses del característic, arriba a tal grau de complexitat que resulta impracticable o inadequada i irracional la seua homogeneïtzació per coeficients, escaurà considerar com a coeficient únic la unitat.

5. Els coeficients correctors definitius seran fixats sempre al moment en què hagen d'entendre's referides les valoracions que, com a regla general, serà l'inici del procés reparcel·ladori. Els projectes de reparcel·lació contindran una ratificació de la validesa dels previstos pel planejament o el seu recàlcul justificat.

### CAPÍTOL III Ordenació detallada

*Article 120.* Elements integrants de l'ordenació detallada (en referència als articles 37 i 57 de la Llei urbanística valenciana)

1. L'ordenació detallada dels plans haurà de contenir, almenys, les determinacions següents:

a) La delimitació d'unitats d'execució. Quan es modifiquen, sense alterar l'àrea de repartiment en què es troben, l'aprofitament mitjà d'aquestes o l'aprofitament tipus dels nous sòls que s'integren, s'entendran com a modificacions de l'ordenació detallada.

b) La xarxa secundària de reserves de sòl dotacional públic, tenint aquesta consideració el sòl dotacional que no merezca la configuració de xarxa primària.

c) La fixació d'alineacions i rasants, diferenciant l'alineació exterior, que separa els sòls de domini públic dels privats, de l'alineació d'edificació, o si és el cas.

d) La parcel·lació dels terrenys o règim per a parcel·lar-los.

e) L'assignació d'usos i tipus d'usos detallats, per a cada una de les zones d'ordenació en desenvolupament dels previstos en les zones primàries.

f) La determinació de les zones d'ordenació i regulació detallada de les condicions edificatòries de cadascuna d'aquestes sobre rasant i sota rasant: edificabilitat, alçària, nombre de plantes, reculades, volums i altres d'anàlogues.

g) Les ordenances generals d'edificació.

h) En sòl residencial, la identificació de les parcel·les que han de quedar afectes a la promoció d'habitatges socials o criteris per a concretar-les en la reparcel·lació, de conformitat amb les reserves mínimes obligatòries que hi haja establert l'ordenació estructural.

2. La regulació detallada de l'edificació es remetrà preferiblement a la terminologia i conceptes del reglament de zones o en el pla general. En tot cas, l'ordenació detallada no haurà de modificar l'aprofitament, l'ús i la tipologia que corresponga globalment al sector o zona.

*Article 121.* Principi general de l'ordenació detallada (en referència als articles 37 i 57 de la Llei urbanística valenciana)

1. Les decisions sobre l'ordenació detallada han de ser coherents amb l'ordenació estructural.

2. L'ordenació detallada pot ser establida, en sòl urbà, pels plans generals o per plans de reforma interior o estudis de detall i, en urbanitzable, mitjançant pla parcial.

3. És competència municipal l'aprovació i modificació de l'ordenació detallada.

*Article 122.* Delimitació de les unitats d'execució (en referència a l'article 58 de la Llei urbanística valenciana).

1. Les unitats d'execució són superfícies fitades de terrenys que delimiten l'àmbit complet d'una actuació integrada o d'una de les

2. A falta de coeficients 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. 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.

5. 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 Ordenación pormenorizada

*Artículo 120.* 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.

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, o en su caso.

d) La parcelación de los terrenos o régimen para parcelarlos. 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.

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 121.* 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. Es competencia municipal la aprobación y modificación de la ordenación pormenorizada.

*Artículo 122.* 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

seues fases. S'inclouran en la unitat d'execució totes les superfícies de destinació dotacional pública necessàries per a executar l'actuació i, necessàriament, les parcel·les edificables que, com a conseqüència d'aquesta es transformen en solars.

2. La delimitació d'unitats es contindrà en els plans i programes.

3. Els programes podran dividir i redelimitar l'àmbit de les unitats d'execució previstes en els plans adequant-lo a condicions més idònies per al desenrotllament de la corresponent actuació integrada. Amb aquest fi, podran estendre l'àmbit a tots els terrenys que siguen necessaris que per a connectar-la a les xarxes de servicis existents en el moment de programar l'actuació, i a les correlatives parcel·les que procedisca també comprendre per a complir allò que disposa l'apartat anterior, podent incloure sòl urbà quan siga necessari. Les noves unitats hauran de ser susceptibles d'actuació integrada tècnicament autònoma. Les unitats d'execució podran comprendre terrenys inclosos en diverses àrees de repartiment conservant els terrenys incorporats a una unitat d'execució els aprofitaments tipus definits en el pla general.

4. En actuacions integrades es poden incloure terrenys consolidats per l'edificació quan no tinguen la urbanització necessària, sense perjudici de les especialitats que escaiguen en la reparcel·lació. Les parcel·les aïllades no s'inclouran en actuació integrada amb fins merament equidistributius, llevat que formen part d'operacions integrades de rehabilitació, renovació urbana, o canvi d'ús.

5. En l'interior d'un sector no seran vàlides les delimitacions d'unitats d'execució en què hi haja diferències d'aprofitament superiors al 15% entre elles.

*Article 123.* Delimitació de les unitats d'execució discontinues (en referència a l'article 58 de la Llei urbanística valenciana)

1. Per a l'aplicació de les transferències d'aprofitament urbanístic els plans podran delimitar unitats d'execució discontinues, excepte en sòl urbà. La inclusió de sòls en la unitat d'execució així delimitada no pot respondre a criteris merament equidistributius, sinó només a criteris objectius d'unitat funcional de l'obra d'urbanització que s'ha d'executar. L'anterior restricció no serà aplicable en el cas que la proposta de delimitació estiga subscripta per propietaris que representen la totalitat dels terrenys inclosos. Els sòls dels diversos àmbits discontinus seran aportats a la reparcel·lació d'acord amb l'aprofitament que el pla els haja atribuït.

2. Podran també delimitar-se unitats d'execució discontinues per a l'obtenció de sòls amb destinació a parcs públics naturals com a conseqüència d'una reclassificació de sòl, quan així pertoque en aplicació de la Llei d'ordenació del territori i del paisatge, i en especial quan per a la seua obtenció siga necessària una reparcel·lació forçosa. Aquests sòls per a parcs públics naturals estaran classificats com a sòl no urbanitzable protegit.

3. Quan es delimita una unitat d'execució discontinua als fins previstos en l'apartat anterior:

a) Aquesta haurà de comprendre la totalitat de l'àrea de repartiment del sector reclassificat i els terrenys del sòl no urbanitzable protegit qualificat de parc públic natural, que s'ha d'obtenir.

b) L'aprofitament tipus de l'àrea de repartiment del sector reclassificat es calcularà mitjançant el quocient entre el seu aprofitament objectiu i la superfície resultant de la suma de la del sector més la superfície, corregida pel corresponent coeficient de ponderació, del sòl no urbanitzable. Aquest coeficient s'obtindrà de dividir els valors unitaris per metre quadrat del sòl no urbanitzable (pn) i de l'urbanitzable reclassificat, d'acord amb la legislació estatal de valoració aplicable. Aquest enunciat es correspon amb la següent fórmula de càlcul:

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

On:

(AT sector): és l'aprofitament tipus del sector objecte de reclassificació com a sòl urbanitzable.

(E): és l'aprofitament objectiu, en metres quadrats sostre, o en unitats d'aprofitament si és necessari emprar coeficients correctors, d'acord amb aquest reglament.

una de sus fases. Se incluirán en la unidad de ejecución todas las superficies de destino dotacional público precisas para ejecutar la actuación y, necesariamente, las parcelas edificables que, como consecuencia de ella se transformen en solares.

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

3. Los Programas podrán dividir y redelimitar el ámbito de las unidades de ejecución previstas en los 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. 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.

4. 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.

5. En el interior de un Sector no serán válidas las delimitaciones de unidades de ejecución en las que existan diferencias de aprovechamiento superiores al 15% entre ellas.

*Artículo 123.* 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 estarán clasificados como suelo no urbanizable protegido.

3. Cuando se delimita una unidad de ejecución discontinua a los fines previstos en el apartado anterior:

a) la misma abarcará la totalidad del área de reparto del sector reclasificado y los terrenos del suelo no urbanizable protegido calificado de parque público natural, a obtener.

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

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

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): és la superfície de l'àrea de repartiment que engloba el sector objecte de reclassificació, en metres quadrats, incloent la xarxa primària.

(K): és el coeficient de ponderació.

(Spn): és la superfície en metres quadrats del sòl no urbanitzable protegit qualificat de parc públic natural que s'ha d'obtenir.

c) Quan no hi haja valoracions fiables, la incertesa del mercat immobiliari i la seua evolució no permeta obtenir amb fiabilitat, o les rendes agràries o forestals no puguin ser objecte de valoració per no disposar-se de valors de comparació, el coeficient que s'haurà d'aplicar es calcularà atribuint al sòl no urbanitzable un aprofitament tipus virtual del 10 per cent de l'aprofitament tipus mitjana de la xarxa primària classificada com a sòl urbanitzable en el pla general vigent. El coeficient K s'obtindrà de dividir l'aprofitament tipus virtual així obtingut entre el corresponent a l'àrea de repartiment formada pel sòl objecte de reclassificació. Aquest coeficient de ponderació s'aplicarà sempre si es dona, almenys, una de les circumstàncies anteriorment expressades. Quan no hi haja xarxa primària en el pla general vigent que permeta obtenir el seu aprofitament tipus mitjana, s'utilitzarà com a referència per a obtenir l'aprofitament virtual abans citat el 10 per cent del corresponent al sector objecte de reclassificació. Tot això sense perjudici de l'aplicació, quan pertoque, del que preveu aquest reglament per a sòls urbanitzables desclassificats.

d) Quan no siga necessària una unitat d'execució, els terrenys destinats a parc públic natural també podran integrar-se en l'àrea reparcel·lable, d'acord amb el que preveu l'article 169.3.e) de la Llei urbanística valenciana i aquest reglament.

e) L'aprofitament subjectiu dels propietaris en sòl no urbanitzable protegit (pn) s'obtindrà d'aplicar a la superfície d'aquests, l'aprofitament tipus (calculat segons la regla anterior) corregit pel coeficient K, una vegada restat el percentatge de cessió establert per al sòl urbanitzable.

*Article 124. Xarxa secundària de reserves de sòl dotacional (en referència a l'article 59 de la Llei urbanística valenciana)*

1. La xarxa secundària complementa la primària de manera que entre ambdues integren la totalitat de reserves de sòl dotacional previstes en el planejament.

2. La xarxa secundària és una determinació pròpia de l'ordenació detallada, que estableix les reserves de sòl dotacional, públic i privat.

La xarxa secundària que s'ajustarà als estàndards establerts en aquest reglament, es definirà en:

a) Els plans generals per a la totalitat o part del sòl urbà, sense perjudici que puguin assumir la del pla general anterior, totalment o parcialment.

b) Els plans parcials i els plans de reforma interior, en aquests últims per a ordenar detalladament el sòl urbà que el pla general hi haja previst realitzar a través d'aquest instrument, i també en les noves ordenacions contingudes en els plans modificatius de pla general.

3. Sense necessitat de modificar el planejament, l'administració podrà acordar un ús diferent del previst en el planejament per a les dotacions públiques de la xarxa secundària, sempre que s'ajuste a les regles següents:

a) Mentre el pla no es modifique, hauran de dedicar-se a l'ús o usos concrets previstos en ell les reserves dotacionals per a zones verdes, espais lliures d'edificació sobre rasant, xarxa viària i infraestructures aptes per al trànsit, el passeig, la circulació, o el transport de persones, vehicles, fluids o senyals.

b) En els altres casos, serà possible la substitució de l'ús dotacional previst en el pla per un altre igualment dotacional públic, destinat a la mateixa o a distinta administració pública, sempre que, en el primer cas, el òrgan competent de l'ens titular o destinatari del terreny adopte acord exprés i motivat, amb un informe previ favorable municipal, i, en el segon, hi haja acord entre les administracions interessades.

4. La modificació de l'ús previst en els sòls dotacionals privats també serà possible sense modificació del planejament, sempre que no hi haja increment de sostre edificable i el nou ús proposat pertanga a

(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 suelo no urbanizable protegido calificado de parque público natural, a obtener. c) 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.

d) 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.

e) El aprovechamiento subjetivo de los propietarios en suelo no urbanizable protegido (pn) se obtendrá de aplicar a su superficie, el aprovechamiento tipo (calculado según la regla anterior) corregido por el coeficiente K, una vez restado el porcentaje de cesión establecido para el suelo urbanizable.

*Artículo 124. 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.

La red secundaria que se ajustará a los estándares establecidos en este Reglamento, 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.

3. 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.

4. 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 pro-

les categories següents: educativocultural, sanitari, esportiu, assistencial o religiós.

*Article 125.* Altres determinacions d'ordenació detallada (en referència a l'article 60 de la Llei urbanística valenciana)

1. És una determinació de l'ordenació detallada l'assignació d'usos i tipologies edificatòries, en desenrotllament dels previstos per l'ordenació estructural. Sempre que siga possible s'efectuarà per remissió al reglament de zones, desenrotllant els usos permesos, compatibles i prohibits per a cada parcel·la, i les condicions limitadores de la seua màxima i mínima edificabilitat, volum o alçària i ocupació, sobre rasant i sota rasant, com també la dotació d'aparcament d'aquesta. Cadascuna de les àrees en què siga aplicable una mateixa normativa es denominarà zona d'ordenació.

2. L'ordenació determinarà les alineacions que delimiten l'espai públic del privat, i la parcel·lació d'aquest, o les condicions per a efectuar-la. La parcel·lació es fixarà atenent al tipus d'edificació previst i, si no queda dibuixada en el pla, aquest determinarà la superfície mínima i, si és el cas, màxima, de les parcel·les, o les dimensions exigibles en el seu front o límits.

3. La qualificació d'un terreny com a sòl dotacional públic requereix que el pla especifique, en la seua ordenació detallada, si l'esmentada afecció afecta la totalitat de l'immoble, o si l'afecció demanial es limita al sòl i al vol amb exclusió total o parcial del subsòl. En aquest cas, el subsòl tindrà la consideració de bé patrimonial, que podrà ser alienat per l'administració titular per a l'ús i la destinació que el planejament expressament regule, que en cap cas podrà ser el propi d'un ús o servici públic determinant de la demanialitat del subsòl. En tot cas, la qualificació d'un terreny com a sòl dotacional públic exigeix la cessió obligatòria i gratuïta de l'immoble en el conjunt d'aquest, o bé la seua expropiació conforme a la legislació aplicable. De la mateixa manera, en la reparcel·lació, podrà ser configurat el subsòl amb finca independent del sòl i adjudicat amb total separació o independència d'aquest.

4. Els usos, tipus edificatoris i aprofitaments dels sòls dotacionals privats hauran de ser anàlegs als equivalents dels de domini públic, excepte regulació expressa del planejament. L'ordenació detallada ha d'establir el termini de temps mínim durant el qual aquests sòls quedaran vinculats als usos dotacionals, que no podrà ser inferior a 30 anys.

*Article 126.* Classificació general i funcional de les dotacions públiques (en referència a l'article 60 de la Llei urbanística valenciana)

Les reserves de sòl amb destinació dotacional pública, tant en la xarxa primària com en la secundària, s'hauran de delimitar diferenciant cada una de les qualificacions que a continuació es detallen. Els documents de planejament hauran d'identificar cada dotació amb les sigles corresponents precedint-les amb la lletra "P" si és dotació de la xarxa primària o amb la lletra "S" si és de la secundària. Les reserves dotacionals privades afegiran un asterisc (\*) a les anteriors sigles per a diferenciar-les de les homònimes de domini públic. Atenent a l'ús a què es destinen, les dotacions públiques poden ser qualificades pel pla segons el que estableixen els apartats següents.

1. Les zones verdes han de classificar-se en alguna de les categories següents:

- a) àrea de joc (AL)
- b) jardins (JL)
- c) parcs urbans (QL)
- d) parcs naturals (NL)

2. El sòl dotacional ha de classificar-se en alguna de les categories següents:

- a) recreativedeportiu (RE)
- b) educativocultural (ED)
- c) assistencial (AT)
- d) administrativoinstitucional (AD)
- e) infraestructura-servici urbà (ID)
- f) dotacional múltiple (DM)

3. La xarxa viària, d'aparcament i àrees de vianants, ha de classificar-se en alguna de les categories següents:

puesto pertenezca a las categorías siguientes: educativo-cultural, sanitario, deportivo, asistencial o religioso.

*Artículo 125.* 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 tipologías edificatorias, en desarrollo de los previstos por la ordenación estructural. Siempre que sea posible se efectuará por remisión al Reglamento de Zonas, desarrollando los usos permitidos, compatibles y prohibidos 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.

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. Del mismo modo, en la reparcelación, podrá ser configurado el subsuelo con finca independiente del suelo y adjudicado con total separación o independencia de éste.

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 126.* 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) viari de trànsit (RV)
- b) àrees de vianants (PV)
- c) aparcament (AV)

*Article 127.* Tipus de zona verda (en referència a l'article 60 de la Llei urbanística valenciana)

Es consideren zona verda les tipologies següents:

a) L'àrea de joc (AL): és un espai que sempre ha de tenir una superfície mínima de 200 metres quadrats en la qual es puga inscriure un cercle de 12 metres de diàmetre. Si no compleixen aquestes condicions, es consideraran elements de la xarxa viària (XV). En un sector, no podran representar més del 20 per cent de la superfície total de la xarxa secundària de zones verdes.

b) El jardí (JL): és un espai que sempre ha de tenir una superfície mínima de 1.000 metres quadrats en la qual es puga inscriure un cercle de 25 metres de diàmetre, en posició tangent a tot i qualsevol punt del seu perímetre, i a aquest efecte seran computables aquelles àrees que limiten amb l'anterior el perímetre exterior de les quals diste menys de 6 metres del perímetre del cercle definidor de la superfície mínima.

c) El parc (QL): és un espai que sempre ha de tenir una superfície mínima de 2,5 hectàrees en la qual es puga inscriure un cercle de 150 metres de diàmetre.

d) El parc natural (NL): és l'espai resultant de les reserves exigides per a l'obtenció de nous sòls urbanitzable en aplicació del que estableix l'article 13.6 de la Llei d'ordenació del territori i de protecció del paisatge.

*Article 128.* Condicions de qualitat exigibles de les zones verdes (en referència a l'article 60 de la Llei urbanística valenciana)

Les zones verdes hauran de:

a) Posseir condicions apropiades per a la plantació d'espècies vegetals, en almenys un 50 per cent de la superfície. La seua posició serà la que preste millor servei als residents i usuaris, i estaran prohibides les localitzacions de difícil accés de vianants o la falta de centralitat de les quals no es compense amb altres avantatges per a aquells.

b) Mai no es destinaran a zona verda porcions residuals de la parcel·lació, ni es consideraran com a tals les superfícies de funcionalitat viària estricta. Amb aquest fi, les rotondes no podran computar com a part de les zones verdes, però sí que podran fer-ho les àrees lineals enjardinades de bulevards i avingudes, únicament per a la qualificació de jardí, amb els límits de superfície mínima definits en l'article anterior, excepte el diàmetre de cercle que s'hi ha de poder inscriure que podrà ser d'un mínim de 20 metres, en comptes dels 25 exigits amb caràcter general.

c) Només es destinaran a usos generals i normals que no exclouen ni limiten la utilització pública i conforme a la seua destinació, i s'hi admet l'ús esportiu i xicotetes instal·lacions d'hoteleria i quioscs d'una sola planta i de superfície inferior a un 5 per cent del total. En qualsevol cas, d'acord amb l'article 33.4 de la Llei 6/1991, de carreteres de la Generalitat, la zona de protecció de les carreteres no podrà computar com a zona verda.

d) El seu emplaçament evitarà aquelles zones de topografia natural que encareixen en excés la urbanització, o impliquen desmuntats d'impacte paisatgístic inadequat.

*Article 129.* Elements integrants de la xarxa viària (en referència a l'article 60 de la Llei urbanística valenciana)

1. Dins de la xarxa viària pública s'inclou:

a) El viari (RV): són les vies de comunicació, havent de distingir el planejament, les àrees reservades als diversos modes de trànsit i mitjans de transport. Les zones enjardinades, com ara rotondes, bardisses separadores, illots i d'altres anàlogues necessàries per a l'ordenació del trànsit viari, compreses dins de les zones de domini públic de vies supramunicipals o interurbanes, i aquelles que, dins de les zones urbanes, no complisquen els requisits per a ser computades com a zona verda segons aquest reglament, es consideren elements de la xarxa viària (RV).

b) Els aparcaments (AV): són les àrees annexes o separades de la xarxa viària, però que per la seua forma o ubicació només admeten el moviment del vehicle imprescindible per a estacionar.

- a) Viario de tránsito (RV).
- b) Áreas peatonales (PV).
- c) Aparcamiento (AV).

*Artículo 127.* 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 20 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 6 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 150 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 128.* 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. 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.

b) 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, únicamente para la calificación de "jardín" con los límites de superficie mínima definidos en el artículo anterior, excepto el diámetro de círculo inscribible que podrá ser de un mínimo de 20 metros, en vez de los 25 exigidos con carácter general.

c) 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. En todo caso, de acuerdo con el artículo 33.4 de la Ley 6/1991 de carreteras de la Generalitat, la zona de protección de las carreteras no computará como zona verde.

d) Su emplazamiento evitará aquellas zonas de topografía natural que encarezcan en exceso la urbanización, o impliquen desmontes de impacto paisajístico inadecuado.

*Artículo 129.* 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 xarxa viària privada prevista en un pla podrà ser d'accés públic o controlat. El pla podrà fixar el règim detallat d'ús. S'admetrà l'accés a edificacions a través de viari privat sempre que quede garantit l'accés de vehicles d'emergència en les condicions tècniques definides en la normativa aplicable en aquesta matèria. L'esmentada xarxa viària privada no computarà a efecte de dotacions.

3. Els aparcaments (AV) també podran ser qualificats com a dotació privada i constituir reserves específiques en el pla.

*Article 130.* Condicions funcionals de la xarxa viària (en referència a l'article 60 de la Llei urbanística valenciana)

El disseny de la xarxa viària, no inclosa en els catàlegs de carreteres, s'haurà d'ajustar a les condicions funcionals següents:

a) Es buscarà un equilibri entre els traçats viaris (perfils longitudinals i transversals), i el relleu natural dels terrenys, de manera que els pendents dels vials no resulten excessives, però tampoc es produeixen moviments de terra exagerats que donen lloc a desmuntis i terraplens inadequats pel seu impacte paisatgístic.

b) Excepte casos excepcionals, que hauran de justificar-se expressament, el pendent dels vials de trànsit rodat no podrà superar el 15 per cent. Els carrers de vianants disposaran de trams escalonats quan el seu pendent supere el 15 per cent. No s'admetran recorreguts de carril-bici en el medi urbà el pendent dels quals supere el 15 per cent.

c) Tots els vials hauran de permetre el pas dels vehicles d'emergència, per a la qual cosa disposaran d'una amplària mínima, lliure de qualsevol obstacle, de 5 metres.

d) En els nous desenvolupaments, s'implantarà un recorregut de carril-bici que, discorra, almenys, pels aquests principals de l'ordenació i que connecte, si és el cas, amb la xarxa de carril-bici ja implantada en les àrees urbanitzades i amb l'estructura de camins del medi rural, quan l'actuació siga confrontant a terrenys no urbanitzats.

e) Els carrers de vianants amb accés restringit per a vehicles hauran de diferenciar en el seu tractament de materials la banda de possible circulació de vehicles, deixant, en tot cas, una franja de circulació exclusiva de vianants.

f) Les àrees de vianants hauran d'estar separades del trànsit rodat i reuniran les necessàries condicions de seguretat enfront de la resta de mitjans de transport motoritzats. Podrà, no obstant això, autoritzar-se a través d'elles accés a aparcaments privats i parcel·les que no disposen d'un altre accés alternatiu.

*Article 131.* Dimensions dels elements de la xarxa viària (en referència a l'article 60 de la Llei urbanística valenciana)

Els elements de la xarxa viària, no inclosa en els catàlegs de carreteres, s'hauran d'ajustar a les dimensions següents:

a) L'amplària mínima dels vials serà la que s'indica en la taula següent, en funció de l'ús global, la intensitat de l'edificació i el caràcter de la via:

Amplària mínima dels vials		Vial de sentit únic	Vial de doble sentit
Residencial	IEB > 0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	16 metres	20 metres
	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ≤ IEB ≤ 0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	12 metres	16 metres
	IEB < 0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	10 metres	12 metres
Terciari		16 metres	20 metres
Industrial		18 metres	24 metres

b) Els vials de vianants, siga quin siga l'ús dominant de la zona, tindran una amplària mínima de 5 metres.

c) En sectors d'ús dominant residencial s'admetrà que, un 25 per cent de la superfície viària total, tinga dimensions mínimes inferiors en un 20 per cent a les establides en el quadre anterior per a carrers de nivell de distribució local o d'importància relativa menor.

d) En les zones de nou desenvolupament, les voreres tindran una amplària mínima de 2 metres. Les voreres de més de 3 metres d'amplà-

2. La red viaria privada prevista en un plan podrà 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. Dicha red viaria privada no computará a efectos de dotaciones.

3. Los aparcamientos (AV) también podrán ser calificados como dotación privada y constituir reservas específicas en el plan.

*Artículo 130.* Condiciones funcionales de la red viaria (en referencia al artículo 60 de la Ley Urbanística Valenciana).

El diseño de la red viaria, no incluida en los catálogos de carreteras, se ajustará a 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 12 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, discorra, 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 131.* Dimensiones de los elementos de la red viaria (en referencia al artículo 60 de la Ley Urbanística Valenciana).

Los elementos de la red viaria, no incluida en los catálogos de carreteras, 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
Residencial	IEB > 0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	16 metros	20 metros
	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ≤ IEB ≤ 0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	12 metros	16 metros
	IEB < 0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	10 metros	12 metros
Terciario		16 metros	20 metros
Industrial		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



ria hauran d'incorporar arbratge d'alineació, amb la limitació que l'amplària efectiva de pas no siga inferior a 2 metres i sempre que siga compatible amb les xarxes de servicis. Les de més de 4 metres d'amplària disposaran sempre d'arbratge d'alineació.

e) Les calçades destinades a la circulació de vehicles tindran una amplària mínima de 4,50 metres en els vials d'un sol sentit de circulació i de 6 metres en els vials amb doble sentit de circulació.

f) Les bandes específiques de carril-bici tindran una amplària mínima de 2 metres.

g) Les places d'aparcament disposades en cordó tindran unes dimensions mínimes de 2,20 metres per 4,50 metres. Les places d'aparcament disposades en bateria tindran unes dimensions mínimes de 2,40 metres per 4,50 metres. Quan en els plans no es delimiten gràficament cada una de les places d'aparcament, les dimensions anteriorment indicades són les que s'utilitzaran per a calcular el nombre de places d'aparcament que caben en cada banda d'aparcament en cordó o en bateria.

h) En les zones específiques d'aparcament, el còmput de les places d'estacionament resultants s'obté de la distribució concreta de places que es grafie en els plànols o, subsidiàriament, s'aplicarà un estàndard mitjà d'1 plaça d'aparcament per cada 20 metres quadrats de reserva de zona d'aparcament.

*Article 132. Restants dotacions públiques i equipament (en referència a l'article 60 de la Llei urbanística valenciana)*

1. Els altres usos dotacionals públics són els següents:

a) Recreatiu-esportiu (RE): són els recintes coberts o descoberts, per a la pràctica de l'esport, i instal·lacions fixes i edificis per a concentracions públiques o contemplació d'espectacles.

b) Educativocultural (ED): són els centres docents, biblioteques, museus i altres servicis d'anàloga finalitat.

c) Assistencial (TD): són els servicis sanitaris, els d'assistència i benestar social, o els de caràcter religiós.

d) Servici administratiu (AD): són les seues institucionals i dependències administratives, judicials, militars i altres d'anàlogues.

e) Servici urbà-infraestructures (ID): són les instal·lacions de protecció civil, seguretat ciutadana, manteniment del medi ambient, centres de transformació, subestacions elèctriques, cementeris, abastiments, infraestructures o aparells de vigilància i control de la contaminació lumínica, acústica i atmosfèrica, infraestructura del transport i altres d'anàlogues.

f) Dotacional d'ús múltiple (MD): comprén aquells sòls dotacionals l'ús específic i dels quals assignació ha de ser posposat a un moment posterior de la gestió de l'instrument de planejament.

2. Podran qualificar-se sòls amb destinació dotacional i de domini privat de les categories següents:

a) Recreatiu-esportiu (RE).

b) Educativocultural (ED).

c) Assistencial (TD).

d) Servici urbà-infraestructures (ID).

#### CAPÍTOL IV

##### *Funció, determinacions i documentació dels instruments d'ordenació*

#### Secció 1a. Plans d'acció territorial integrats

*Article 133. Determinacions dels plans d'acció territorial integrats (en referència als articles 43, 54, 55 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge).*

1. Els plans d'acció territorial són instruments d'ordenació supramunicipal que desenrotllen en àmbits territorials concrets els objectius i criteris de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge i l'estratègia territorial de la Comunitat Valenciana, de mode integrat i comprén diferents aspectes de l'acció pública i l'ordenació del territori, oferint una visió de la planificació territorial completa del seu àmbit d'actuació, establint el model global de desenrotllament i ocupació del sòl.

2. Els plans d'acció territorial integrats traslladaran al territori i aplicaran les seues determinacions i normatives de la manera següent:

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 tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 metros por 4,50 metros. Las plazas de aparcamiento dispuestas en bateriatendrán 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 grafie 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.

*Artículo 132. 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 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, infraestructuras o aparatos de vigilancia y control de la contaminación lumínica, acústica y atmosférica, infraestructura del transporte y otras análogas.

f) Dotacional de uso múltiple (MD): comprende aquellos suelos dotacionales 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

##### *Función, determinaciones y documentación de los instrumentos de ordenación*

#### Sección 1ª. Planes de Acción Territorial Integrados.

*Artículo 133. Determinaciones de los Planes de Acción Territorial Integrados (en referencia a los artículos 43, 54, 55 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje).*

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 Protección del Paisaje y la Estrategia Territorial de la Comunitat 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 trasladrarán al territorio y aplicarán sus determinaciones y normativas del modo siguiente:

a) En tot cas i tipus de sòl de manera directa, sense perjudici que els plans generals de cada municipi les incorporen a la seua normativa i determinacions.

b) En sòl no urbanitzable podran modificar els àmbits definits com d'especial protecció, establir reserves per a dotacions públiques i modificar o implantar normatives d'ús d'aquesta classe de sòl, i podran modificar de manera directa les previsions dels plans generals vigents.

3. Aprobat el pla d'acció territorial integral l'administració promotora tindrà l'obligació de notificar la seua aprovació a tots els municipis afectats amb indicació de les modificacions introduïdes en els seus plans generals i de l'obligació d'incorporar-les a aquest.

*Article 134.* Documentació dels plans d'acció territorial integrats (en referència a l'article 53 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

1. La documentació dels plans d'acció territorial s'adequarà a la problemàtica específica del territori ordenat, amb documents apropiats al tipus de mesures que s'hi disposen. s'hi diferenciarà:

a) Memòria i plànols de caràcter informatiu, comprenent la definició dels objectius, l'anàlisi i diagnòstic del territori, com també les estratègies del pla, d'acord amb el contingut previst en la Llei d'ordenació del territori i del paisatge obtenint-se les dades del Sistema d'Informació Territorial de la Comunitat Valenciana, amb les actualitzacions i ampliacions que, si és el cas, pertocquen.

b) Part dispositiva i vinculant, que inclourà la definició d'objectius i les estratègies del pla, d'acord amb el contingut previst en els articles 49 i 52 de la Llei d'ordenació del territori i del paisatge, com també les propostes d'ordenació i normativa.

c) Les afecions del pla d'acció territorial sobre l'ordenació vigent, indicant les determinacions del planejament urbanístic que modifiqui de manera directa.

d) L'estudi per a l'avaluació ambiental estratègica o estudi d'impacte ambiental, segons siga procedent, de conformitat amb el que exigeix la legislació específica aplicable.

*Article 135.* Plans d'acció territorial integrats d'àmbit metropolità (en referència a l'article 49 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge).

1. Podran redactar-se plans d'acció territorial integrats l'objectiu bàsic dels quals consistisca en la definició de projectes metropolitans, entenent com a tals aquells projectes que, pel caràcter supramunicipal d'aquests i el seu àmbit metropolità, constituïsquen accions orientades a crear o modificar reserves dotacionals i infraestructures, públiques o privades, de rellevant funció respecte de l'àrea metropolitana objecte del pla d'acció territorial integrat que es proposen.

2. L'aprovació d'una àrea subjecta a projecte metropolità porta implícita, en sòls no urbanitzables o urbanitzables sense programa aprovat, la declaració d'utilitat pública amb l'efecte previst en l'article 109 de la Llei urbanística valenciana, respecte d'aquelles reserves dotacionals o d'infraestructures de nova implantació o modificació d'aquestes.

3. La seua execució pot dur-se a terme mitjançant els corresponents projectes d'urbanització o d'infraestructures i, quan siga necessari, prèvia l'aprovació d'un pla especial dels previstos en l'article 38.d) de la Llei urbanística valenciana, si es requereix d'un major grau de detall en les determinacions del projecte metropolità.

#### Secció 2a. Plans d'acció territorial tectorials

*Article 136.* Plans d'acció territorial sectorials. Determinacions (en referència als articles 43 i 56 de la Llei d'ordenació de territori i protecció del paisatge)

1. Els plans d'acció territorial sectorials són instruments d'ordenació supramunicipal, que desenvolupen en un concret sector de l'acció

a) En todo caso y tipo de suelo de modo directo, sin perjuicio de que los Planes Generales de cada municipio las incorporen a su normativa y determinaciones.

b) 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.

3. Aprobado el Plan de Acción Territorial Integral la administración promotora tendrá la obligación de notificar su aprobación a todos los municipios afectados con indicación de las modificaciones introducidas en sus Planes Generales y de la obligación de incorporarlas al mismo.

*Artículo 134.* Documentación de los Planes de Acción Territorial Integrados (en referencia al artículo 53 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje).

1. La documentación de los Planes 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) Memoria y 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 Comunitat Valenciana, con las actualizaciones y ampliaciones que, en su caso, procedan.

b) Parte dispositiva 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 afeciones del Plan de Acción Territorial sobre la ordenación vigente, indicando las determinaciones del planeamiento urbanístico que modifique de modo directo.

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 135.* Planes de Acción Territorial Integrados de ámbito metropolitano (en referencia al artículo 49 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje).

1. Podrán redactarse Planes de Acción Territorial Integrados cuyo objetivo básico consista en la definición de Proyectos Metropolitanos, entendiéndose 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 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. Planes de Acción Territorial Sectoriales.

*Artículo 136.* Planes de Acción Territorial Sectoriales. Determinaciones (en referencia a los artículos 43 y 56 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje).

1. Los Planes de Acción Territorial Sectoriales son instrumentos de ordenación supramunicipal, que desarrollan en un concreto sec-

pública els objectius i criteris de la Llei d'ordenació del territori i del paisatge, i l'estratègia territorial de la Comunitat Valenciana.

2. Els plans d'acció territorial sectorials traslladaran els seus continguts al territori i aplicaran les seues determinacions i normativa de la mateixa manera que el que regula aquest reglament per als plans d'acció territorial integrats.

3. L'aprovació d'un pla d'acció territorial sectorial implicarà, per a les determinacions que afecten sols no urbanitzables i urbanitzables sense programació, la declaració d'utilitat pública amb l'efecte previst en l'article 109 de la Llei urbanística valenciana, respecte de les reserves dotacionals o d'infraestructures de nova implantació, o de la seua modificació.

*Article 137.* Documentació dels plans d'acció territorial sectorials (en referència a l'article 58 de la Llei d'ordenació del territori i protecció de paisatge)

1. La documentació d'un pla d'acció territorial sectorial s'haurà d'adaptar als concrets objectius i finalitats perseguides, amb documentació apropiada al tipus de mesures que s'hi disposen. S'hi hauran de diferenciar:

a) Els documents d'informació, procedents del Sistema d'Informació Territorial amb la seua corresponent actualització i ampliació, si és el cas.

b) El document d'objectius i estratègies, redactant d'acord amb els principis rectors de la Llei d'ordenació del territori i del paisatge, i en base, si és el cas, basant-se en l'estratègia territorial de la Comunitat Valenciana.

c) El document d'anàlisi territorial.

d) Les propostes d'ordenació, amb contingut gràfic i normatiu.

e) L'estudi per a l'avaluació ambiental estratègica o estudi d'impacte ambiental, segons siga procedent de conformitat amb el que exigeix la legislació específica aplicable.

2. Tot pla d'acció territorial sectorial haurà d'incorporar un règim de les seues afeccions sobre l'ordenació vigent, indicant les determinacions del planejament que modifique de manera directa.

3. Aprobat el pla d'acció territorial sectorial l'administració promotora tindrà l'obligació de notificar la seua aprovació a tots els municipis afectats amb indicació de les modificacions introduïdes en els seus plans generals i de l'obligació d'incorporar-les a aquest.

### Secció 3a. Plans generals

*Article 138.* Funció, àmbit i abast del pla general (en referència a l'article 61 de la Llei urbanística valenciana)

1. Els plans generals defineixen l'estratègia d'utilització del territori municipal i la seua ordenació urbanística estructural per a termes municipals complets, i poden també desenvolupar detalladament el sòl urbà, i hauran de basar-se en els criteris de sostenibilitat i racional ocupació del territori definits en la Llei d'ordenació del territori i legislació sectorial aplicable.

2. Tot municipi ha de tenir el seu propi pla general.

3. Cada pla general ha de justificar la seua adequació als plans d'acció territorial que l'afecten i al planejament dels municipis confrontants. A més de l'ordenació estructural del terme municipal complet, el pla general ha de reflectir l'ordenació dels termes municipals més pròxims que el circumden fins a una franja limítrofa de l'amplària imprescindible, en cada punt, per a garantir l'homogeneïtat o coordinació del planejament en la frontera comuna d'ambdós termes, podent arribar a ordenar els del terme municipal confrontant del mode previst en l'article 61.2 de la Llei urbanística valenciana.

4. El pla general té vigència indefinida en el temps. No obstant això, preveurà l'expansió urbana del municipi per a un horitzó temporal mínim de 10 anys, i també la reserva de sòl i dotacions per a la implantació d'infraestructures o dotacions públiques previsibles a més llarg termini.

tor de la acció pública los objetivos y criterios de la Ley de Ordenación del Territorio y del Paisaje, y la Estrategia Territorial de la Comunitat 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 137.* Documentación de los Planes de Acción Territorial Sectoriales ( en referencia al artículo 58 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección de Paisaje).

1. La documentación de un Plan de Acción Territorial Sectorial se adaptará a los concretos objetivos y finalidades perseguidas, 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 Comunitat 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.

3. Aprobado el Plan de Acción Territorial Sectorial la administración promotora tendrá la obligación de notificar su aprobación a todos los municipios afectados con indicación de las modificaciones introducidas en sus Planes Generales y de la obligación de incorporarlas al mismo.

### Sección 3ª. Planes Generales

*Artículo 138.* 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 reflejar la ordenación de los términos municipales más próximos que lo circunden hasta una franja limítrofa 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.

*Article 139.* Determinacions del pla general (en referència a l'article 62 de la Llei urbanística valenciana)

1. Tot pla general ha d'establir l'ordenació urbanística estructural per a tot el terme municipal, en els termes establits en aquest reglament. Com major siga el creixement urbanístic previst per al municipi o més ambiciós resulte respecte a la capacitat de gestió actual d'aquest, major serà el grau de concreció exigible en l'ordenació estructural i els seus mecanismes de gestió.

2. A més, tot pla general ha d'establir l'ordenació urbanística detallada:

a) de la totalitat o part del sòl urbà, legitimant-hi l'actuació directa en les àrees ordenades, sense perjudici de la possibilitat de delimitar sectors d'ordenació diferida a plans de reforma interior per a àrees la consolidació urbana de les quals es pretenga reestructurar amb les finalitats expressades en l'article 164 d'aquest reglament. Alternativament, un pla general pot assumir, totalment o parcialment, l'ordenació del sòl urbà i urbanitzable detallat del pla general anterior.

b) dels terrenys no consolidats per l'edificació que classifique com a sòl urbà immediats al nucli urbà consolidat, per no tenir dimensió suficient per a configurar un sector racional de planejament parcial, facilitant amb aquesta ordenació la ràpida programació dels terrenys, i excusant la ulterior exigència de plans parcials.

3. Tot pla general ha d'incloure el catàleg de béns i espais protegits, segons disposa l'article 77 de la Llei urbanística valenciana, i l'ordenació del sòl no urbanitzable amb expressió de les àrees que han de preservar-se del procés urbanitzador. En el supòsit previst en l'apartat 3 de l'article següent, el catàleg del pla general que es revisa pot formar part de l'ordenació que s'assumeix, i no es requerirà, en aquest supòsit, la nova elaboració d'aquest.

*Article 140.* Tractament en el pla general de l'ordenació urbanística anterior a la seua vigència (en referència a l'article 62 de la Llei Urbanística Valenciana).

1. Els plans generals incorporaran expressament, amb el grau de precisió que corresponga segons la classe o categoria de sòl a què es referisquen, les determinacions dels plans de desenrotllament del planejament anterior que el mateix pla general declare vigents, definint les àrees en què s'apliquen i l'instrument de planejament de desenrotllament la vigència de les quals, total o parcial, hi roman.

2. En el sòl urbà ordenat pel pla general anterior i l'ordenació del qual s'integra en el nou pla, caldrà ajustar-se a allò que disposa aquest reglament.

3. Quan en un nou pla general s'assumeix de manera total o parcial l'ordenació del sòl urbà o urbanitzable detallat del pla general anterior, només serà necessari determinar aquelles àrees en què roman vigent aquesta ordenació, sense que haja de ser transcrita durant el procés de tramitació del pla general. En aquest cas s'aplicaran les regles següents:

a) Una vegada aprovat definitivament, es realitzarà un document de refosa en què, sobre la mateixa base cartogràfica del nou pla general, es transcriurà amb idèntic grau de detall que el del document original, aquella ordenació del sòl urbà i urbanitzable pormenoritzat la vigència de la qual conserva.

b) Aquest document de refosa es realitzarà en el termini màxim d'un any des de l'acord d'aprovació definitiva del pla general. El document de refosa no requerirà aprovació municipal i l'anunci haurà de publicar-se en el butlletí oficial de la província, indicant-hi la disponibilitat en les dependències municipals.

c) Si en realitzar el document de refosa previst en l'apartat anterior es necessita modificar determinacions de l'ordenació detallada, el document resultant s'exposarà al públic per un termini d'un mes, amb les condicions de publicitat previstes en l'article 83.2.a) de la Llei urbanística valenciana.

*Article 141.* Límits a la potestat de planejament (en referència a l'article 63 de la Llei urbanística valenciana)

Quan en el sòl urbà el planejament modifique una zona d'ordenació d'ús dominant industrial, terciari o dotacional privat, per a atribuir-li un ús dominant de caràcter residencial, s'observaran les regles següents:

*Artículo 139.* 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 164 de este Reglamento. Alternativamente, un Plan General puede asumir, total o parcialmente, la ordenación del suelo urbano y urbanizable pormenorizado 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, según dispone el artículo 77 de la Ley Urbanística Valenciana, 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 140.* 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 y/o urbanizable pormenorizado 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 y urbanizable pormenorizado 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 debiendo publicarse el 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 141.* 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

a) Es delimitarà una àrea d'anàlisi de densitat i dotacions, que incloga la zona en què es modifica l'ús, amb característiques funcionals equivalents a un sector i de superfície equivalent, com a mínim, a quatre vegades l'àrea que s'ha de requalificar.

b) S'obtindrà l'índex d'edificabilitat residencial de referència, com a quocient entre l'edificabilitat residencial prevista pel planejament en l'àmbit d'anàlisi definida en l'apartat anterior i la superfície d'aquest menys la superfície de la zona objecte de requalificació.

c) L'índex d'edificabilitat residencial màxim que s'ha d'aplicar a la zona que s'ha de requalificar serà el resultant del càlcul realitzat en l'apartat anterior. La zona que s'ha de requalificar es delimitarà, tret d'excepcions degudament justificades, amb els eixos dels carrers o places que la configuren.

d) L'índex d'edificabilitat terciària s'establirà en funció de les necessitats de la nova zona residencial, sense que puga superar-se el 25 per cent de l'edificabilitat residencial resultant del càlcul anterior ni l'edificabilitat terciària mitjana de l'àrea d'anàlisi, exclosa la zona que s'ha de requalificar.

e) Les dotacions públiques en el sector objecte de requalificació hauran de mantenir o superar la proporció existent en l'àrea d'anàlisi entre les dotacions públiques i l'edificabilitat residencial.

f) Les modificacions de planejament per a transformar ús industrial a terciari en sòl urbà no podran incrementar el sostre construït autoritzat pel planejament, sense perjudici de les reserves que escaiga efectuar per a aparcament o l'ampliació de vials públics requerits pels nous usos implantats.

*Article 142.* Documents d'informació del pla general (en referència a l'article 64 de la Llei urbanística valenciana)

Els documents d'informació podran ajustar-se a les directrius, que, amb caràcter mínim necessari, a continuació es detalla o a qualsevol altres que reflectisquen anàlegs continguts:

a) La memòria informativa: que contindrà les condicions geogràfiques i institucionals del territori ordenat.

b) Els plans d'informació.

*Article 143.* Informació urbanística relativa a les condicions geogràfiques del territori ordenat (en referència a l'article 64 de la Llei urbanística valenciana)

La informació urbanística del territori ordenat haurà de reflectir els aspectes més rellevants que condicionen o determinen l'ús del territori i, en particular, els següents:

a) Les característiques naturals del territori com les geològiques, topogràfiques, climàtiques, hidrològiques i altres.

b) L'aprofitament que siga susceptible, des del punt de vista agrícola, forestal, ramader, cinegètic, miner i altres.

c) Els usos presents en el sòl, edificacions i infraestructures existents.

d) La diversa aptitud dels terrenys per a la seua utilització urbana i els riscos que puga dificultar aquesta.

e) Els valors paisatgístics, ecològics, urbans i històrics i artístics, existents en l'àmbit del pla.

f) Les característiques de la població, les seues condicions econòmiques i socials i les previsions d'evolució demogràfica.

*Article 144.* Informació urbanística relativa a les condicions institucionals del territori ordenat (en referència a l'article 64 de la Llei urbanística valenciana)

La memòria del pla general haurà d'informar sobre:

a) El planejament vigent amb anterioritat. La informació haurà de versar sobre tot el planejament, incloses modificacions i desenvolupaments, reflectint la seua data d'aprovació definitiva, i especificant, en cada cas, la part que queda vigent, d'acord amb les provisions al respecte de les normes urbanístiques.

b) Les condicions derivades del planejament i programació que estava en execució quan es revisa el pla general.

c) Les condicions que es deriven del planejament d'acció territorial vigent.

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 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 142.* Documentos de información del Plan General (en referencia al artículo 64 de la Ley Urbanística Valenciana).

Los documentos de información podrán ajustarse a las directrices, que, con carácter mínimo necesario, a continuación se detalla o a cualquier otras que reflejen análogos contenidos:

a) La Memoria informativa: que contendrá las condiciones geográficas e institucionales del territorio ordenado.

b) Los Planos de Información.

*Artículo 143.* 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 144.* Información urbanística relativa a las condiciones institucionales del territorio ordenado (en referencia al artículo 64 de la Ley Urbanística Valenciana).

La Memoria del Plan General 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 provisions al respecto de las Normas urbanísticas.

b) Las condiciones derivadas del planeamiento y programación que estaba en ejecución cuando se revisa el Plan General.

c) Las condiciones que se deriven del Planeamiento de Acción Territorial vigente.

d) Els resultats del tràmit de concert previ amb la conselleria competent en matèria de territori.

e) Les obres programades i la política d'inversions públiques que influeixen en el desenvolupament urbà, o les previstes en la planificació sectorial de les administracions.

f) L'anàlisi de les afeccions imposades per la legislació sectorial en l'àmbit territorial de què es tracte.

*Article 145.* Plànols d'informació (en referència a l'article 64 de la Llei urbanística valenciana)

1. Els plànols d'informació s'hauran de redactar a l'escala adequada, s'hauran de trobar disponibles en suport digital, i com a mínim hauran de reflectir:

a) La topografia del terreny.

b) Els usos, aprofitaments, vegetació i edificacions existents.

c) Les infraestructures, xarxes generals de servei i béns demaniales.

d) L'estat actual dels nuclis de població consolidats, del seu perímetre, de les característiques de la urbanització i edificis existents.

e) La classificació de sòl en el planejament vigent amb anterioritat, distingint, dins dels àmbits de desenvolupament, els executats, i dels que no estiguen totalment executats, el grau d'execució.

2. Els plànols d'informació referiran les cartografies temàtiques publicades per la conselleria competent en matèria de territori, paisatge i infraestructura i transport, i sempre que siga possible, s'utilitzaran les dades procedents del sistema d'informació territorial.

3. Els plànols d'informació hauran de tenir com a base les cartografies oficials de la Comunitat Valenciana, subministrades per l'Institut Cartogràfic Valencià.

*Article 146.* Memòria justificativa (en referència a l'article 64 de la Llei urbanística valenciana)

1. La memòria justificativa haurà de contenir l'explicació suficient i adequada que legitima:

A) L'ordenació estructural i informació estadística de les seues magnituds, incloent:

a) El model territorial proposat, la seua adequació als principis rectoris i objectius de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge, com també la justificació de la seua coherència amb el planejament dels municipis confrontants, i el fonament objectiu, racional i raonable que justifica la seua adopció enfront d'altres possibles alternatives.

b) Les taules que expressen les dimensions de l'evolució urbana previsible i les superfícies incloses en cada classe de sòl, sector i unitat d'execució.

c) La demostració de la suficiència de la xarxa primària de reserves de sòl dotacional, de la xarxa general d'infraestructures i serveis i de les condicions objectives de connexió i integració.

B) La descripció i justificació suficient de l'ordenació detallada i del seu compliment i adequació a l'ordenació estructural.

C) Els criteris utilitzats per a realitzar el càlcul de l'aprofitament tipus, i la justificació de la delimitació de les àrees de repartiment.

D) Els estudis de trànsit i transports.

E) L'avaluació socioeconòmica: anàlisi previsible de les conseqüències de l'ordenació en l'ús i l'economia del municipi.

F) L'estudi d'impacte ambiental, conforme a allò que s'ha exigit en la legislació mitjà ambiental.

2. Es prescindirà dels continguts expressats en els apartats D i E, o se'n simplificarà el contingut, quan la limitada dimensió demogràfica o urbanística del municipi així ho aconsellen. Només serà preceptiu reflectir aquests continguts per a municipis de més de 50.000 habitants. El document assenyalat en l'apartat F es formalitzarà com a CAPÍTOL independent de la memòria, o com a document independent d'ella.

d) Los resultados del trámite de concierto previo con la Consejería competente en materia de territorio.

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 145.* 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 Consejería competente en materia de territorio, paisaje e infraestructura y transporte, y siempre que sea posible, se utilizarán los datos procedentes del Sistema de Información Territorial.

3. Los planos de información tendrán como base las cartografías oficiales de la Comunitat Valenciana, suministradas por el Instituto Cartográfico Valenciano.

*Artículo 146.* 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 Protección 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. Se prescindirá 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 memòria justificativa es redactarà de manera sintètica, evitant teoritzacions innecessàries al fi perseguit, que és el d'explicar el fonament objectiu, racional i raonable de les decisions i determinacions del contingut propositiu del pla general.

4. En cap cas es condicionarà la redacció del pla general a la realització d'estudis d'interès social que no tinguen rellevància per a la fixació de les seues determinacions o puguen abordar-se amb independència d'ell.

*Article 147.* Directrius definitòries de l'estratègia d'evolució urbana i ocupació del territori (en referència als articles 43 a 47 de la Llei urbanística valenciana).

Les directrius definitòries de l'estratègia d'evolució urbana i ocupació del territori constitueixen el document que plasma els criteris i objectius d'eficàcia vinculant. Aquest document es redactarà amb independència de la memòria.

*Article 148.* Normes urbanístiques (en referència a l'article 64 de la Llei urbanística valenciana)

1. Les normes urbanístiques del pla general hauran de diferenciar el tractament aplicable als distints tipus i categories de sòl, distingint quines disposicions tenen caràcter d'ordenació estructural i quines d'ordenació detallada.

2. S'haurà de preveure la possible aplicació d'ordenances municipals complementàries del pla general, quan això siga necessari per a regular amb detall aspectes com els previstos en l'article 42 de la Llei urbanística valenciana.

3. No es contendran aspectes regulats per les legislacions sectorials específiques, bastant realitzar una remissió a elles.

4. Les normes urbanístiques hauran de contenir les disposicions explicatives que faciliten la utilització i enteniment dels documents que integren el pla. Poden incorporar disposicions aclaridores del significat i efectes jurídics de les determinacions establides en elles d'acord amb la legislació aplicable.

5. S'hauran d'establir les disposicions transitòries en què es necessita el règim jurídic aplicable al planejament que estiguera vigent amb anterioritat i a l'edificació existent, amb les consideracions oportunes sobre la vigència del planejament anterior, en atenció al grau d'incorporació de les seues determinacions al propi pla general.

6. S'hauran d'expressar les construccions erigides amb anterioritat a l'aprovació del pla, que hagen de quedar en situació de fora d'ordenació, per manifesta incompatibilitat amb les seues determinacions, en les quals només s'autoritzaran obres previstes en l'article 472 d'aquest reglament.

*Article 149.* Contingut de les normes urbanístiques de caràcter estructural (en referència als articles 36 i 64 de la Llei urbanística valenciana)

El contingut de les normes urbanístiques de caràcter estructural es concretarà en:

- a) Classificació del sòl
- b) Divisió del territori en zones d'ordenació urbanística, determinant per a cadascuna d'aquestes els seus usos globals i tipus bàsics d'edificació.
- c) Ordenació del sòl no urbanitzable.
- d) Xarxa primària de reserves de sòl dotacional públic i equipaments de titularitat privada la funció o del qual rellevància contribuïsquen a l'articulació de la ciutat.
- e) Tractament dels béns de domini públic no municipal
- f) Ordenació dels centres cívics i de les activitats susceptibles de generar trànsit intens
- g) Expressió dels objectius, directrius i criteris de redacció dels instruments de desenvolupament del pla general, delimitant els sectors definitoris d'àmbits mínims de planejament parcial o de reforma interior, els usos o intensitats de cada sector, com també el seu aprofitament tipus.
- h) Per a sectors de sòl urbanitzable d'ús residencial, i, si és el cas, urbans: fixació del percentatge mínim d'edificació amb destinació a habitatge de protecció pública.
- i) La normativa d'execució i edificació de les dotacions de xarxa primària.

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 147.* 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 148.* 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 manifesta incompatibilidad con sus determinaciones, en las que sólo se autorizarán obras previstas en el artículo 472 de este Reglamento.

*Artículo 149.* 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) Clasificación del suelo
- b) División del territorio en zonas de ordenación urbanística, determinando para cada una de ellas sus usos globales y tipos básicos de edificación.
- c) Ordenación del Suelo No Urbanizable.
- d) Red Primaria de reservas de suelo dotacional público y equipamientos de titularidad privada cuya función o relevancia contribuyan a la articulación de la ciudad.
- e) Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal
- f) Ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso
- g) Expresión de los objetivos, directrices y criterios de redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, delimitando los sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior, los usos o intensidades de cada sector, así como su aprovechamiento tipo.
- h) Para sectores de suelo urbanizable de uso residencial, y, en su caso, urbanos: fijación del porcentaje mínimo de edificación con destino a vivienda de protección pública.
- i) La normativa de ejecución y edificación de las dotaciones de red primaria.

j) La definició dels elements i reserves de sòl propis de la xarxa primària i especificació dels que es poden comptabilitzar a efecte d'aplicació d'índexs d'edificabilitat com a superfície computable del sector, d'acord amb el que preveu aquest reglament.

k) Les normes orientatives sobre la necessitat d'implantar una determinada dotació o equipament dins d'un sector, deixant constància de les circumstàncies que així ho aconsellen.

l) Les normes d'obligada observança respecte a l'ample mínim del viari i exigències mínimes en matèria d'implantació d'infraestructures o servicis d'urbanització. Aquestes normes poden establir-se per a cada sector o amb caràcter general per a tots ells, diferenciant les zones industrials de les restants.

*Article 150.* Contingut de les normes urbanístiques propi de l'ordenació detallada (en referència als articles 37 i 64 de la Llei urbanística valenciana)

Per al sòl que el pla general ordene detalladament, les normes urbanístiques hauran d'establir:

a) Establiment de la xarxa secundària de reserves de sòl dotacional públic, i regulació de les condicions d'edificació d'aquests.

b) Parcel·lació de terrenys o règim per a parcel·lar-los en funció dels tipus edificatoris previstos.

c) Assignació d'usos i tipus detallats en desenrotllament de les previstes per l'ordenació estructural.

d) Regulació de les condicions de l'edificació de cada zona d'ordenació, sobre rasant i sota rasant, com edificabilitat, alçària, nombre de plantes, reculades, volums i d'altres anàlogues.

*Article 151.* Fitxes de planejament (en referència a l'article 64 de la Llei urbanística valenciana)

1. Es redactarà una fitxa de planejament per a cada àmbit de desenrotllament detallat delimitat en el pla general, i cadascuna haurà de referir les determinacions que s'han de tenir en compte en els plans de desenrotllament i, almenys:

a) La delimitació gràfica i superfície del sector, definint la superfície total, computable i la xarxa primària interna, si és el cas.

b) Els usos globals i usos incompatibles.

c) Els tipus edificatoris i condicions d'aquests, podent limitar-se a establir les zones d'ordenació compatibles.

d) L'edificabilitat, diferenciant la màxima per a cada ús i diferenciant, almenys, entre residencial, terciària i industrial.

e) L'aprofitament tipus, indicant si és provisional o definitiu, en funció d'allò que preveu aquest reglament.

f) Els criteris de disseny dels espais públics, quan s'estime necessari per a dotar d'aquestes o fites de referència l'ordenació o per a assegurar la seua coherència amb la resta de la trama urbana o l'entorn.

2. La fitxa de planejament podrà incorporar una previsió d'edificabilitat amb destinació dotacional privada. Aquesta edificabilitat serà addicional a la residencial, industrial o terciària prevista i no computarà a efecte de càlcul de dotacions. En absència de previsió expressa, els plans parcials i de reforma interior podran destinar a usos dotacionals privats un màxim del 10 per cent de l'edificabilitat màxima total d'altres usos, havent de recalcular-se l'aprofitament tipus amb aplicació dels coeficients correctors que pertocquen, en aplicació de l'article 119 d'aquest reglament.

*Article 152.* Fitxes de gestió (en referència a l'article 64 de la Llei urbanística valenciana).

1. S'haurà de redactar una fitxa de gestió per a cada una de les actuacions integrades previstes pel pla general. La fitxa haurà de contenir:

a) La situació de cadascuna d'aquestes respecte de la seqüència lògica del desenrotllament del pla, establint les que requereixen programació prèvia d'una altra o d'altres actuacions integrades.

b) Les condicions d'integració i de connexió de l'actuació integrada.

c) La delimitació de les unitats d'execució o, si és el cas, els criteris que s'han de seguir per a futures delimitacions o redelimitacions.

j) 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.

k) 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.

l) 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 sector o con carácter general para todos ellos, diferenciando las zonas industriales de las restantes.

*Artículo 150.* 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) Establecimiento de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público, y regulación de las condiciones de edificación de los mismos.

b) Parcelación de terrenos o régimen para parcelarlos en función de los tipos edificatorios previstos.

c) Asignación de usos y tipos pormenorizados en desarrollo de las previstas por la ordenación estructural.

d) Regulación de las condiciones de la edificación de cada zona de ordenación, sobre y bajo rasante, como edificabilidad, altura, número de plantas, retranqueos, volúmenes y otras análogas.

*Artículo 151.* Fichas de planeamiento (en referencia al artículo 64 de la Ley Urbanística Valenciana).

1. Se redactará una ficha de planeamiento para 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 total, computable 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, industrial 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 119 de este Reglamento.

*Artículo 152.* 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



Com a criteri general s'entendrà que cada unitat d'execució en sòl urbà o urbanitzable i cada sector sense programar constitueix una actuació integrada.

d) Les àrees de repartiment i l'aprofitament tipus.

2. El contingut d'aquestes fitxes de gestió haurà d'incorporar-se a les de planejament en el cas de sectors a desenvolupar per plans parcials o de reforma interior.

**Article 153.** Plànols d'ordenació estructural (en referència a l'article 64 de la Llei urbanística valenciana)

Els plànols d'ordenació estructural hauran d'incloure (en suport paper i digital):

1. Per a tot del terme municipal, a escala 1:10.000, plànol o plànols que expressen:

a) La classificació del sòl, amb expressió de les superfícies assignades i, específicament per al sòl no urbanitzable, delimitació de les àrees d'especial protecció i de les categories que deriven de la seua legislació específica.

b) L'estructura del territori, amb assenyalament de la xarxa primària de reserves de sòl dotacional, de la ubicació dels centres cívics, del tractament dels béns de domini públic no municipal i de l'adequació al planejament dels municipis confrontants.

c) Les zones primàries previstes.

2. Per al sòl urbanitzable i sòl urbà, plànol o plànols a escala 1:5.000, referits a:

a) La classificació de sòl.

b) La divisió de zones primàries i centres cívics.

c) La xarxa primària de reserves de sòl dotacional, delimitació de sectors de planejament parcial i de reforma interior i d'àrees de repartiment.

**Article 154.** Plànols d'ordenació detallada (en referència a l'article 64 de la Llei urbanística valenciana)

1. Els plànols d'ordenació detallada hauran d'incloure, a escala mínima 1:2.000 i en suport paper i digital, respecte de cada zona de sòl urbà:

a) Les zones d'ordenació.

b) L'assenyalament d'alineacions i rasants, i si és el cas, d'alçàries.

c) La definició de la xarxa secundària.

d) La delimitació de sectors que han de desenvolupar plans de reforma interior.

e) Les unitats d'execució.

f) L'àmbit que s'ha d'ordenar mitjançant estudi de detall, amb la zona d'ordenació corresponent.

g) Els gràfics prospectius que orienten sobre els resultats de la seua ordenació, quan s'opte per ordenació no gràfica de l'edificació.

2. Els plànols d'ordenació detallada hauran inclouran també l'ordenació estructural del seu àmbit per a oferir una visió integrada de l'ordenació.

### Secció 3a. Plans parcials

**Article 155.** Relació entre els plans parcials i els plans generals (en referència a l'article 65 de la Llei urbanística valenciana)

1. Els plans parcials completen els plans generals mitjançant la definició de l'ordenació detallada del seu àmbit territorial, constituït pel sector.

2. Els plans parcials no poden aprovar-se sense planejament vigent.

3. En les circumstàncies previstes per la llei un pla parcial pot modificar el pla general.

**Article 156.** Determinacions dels plans parcials (en referència als articles 66 i 67 de la Llei urbanística valenciana)

1. Les determinacions del pla parcial seran les pròpies de l'ordenació detallada.

2. Els plans parcials reservaran sòl dotacional de xarxa secundària suficient per a atendre adequadament les necessitats de la pobla-

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.

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 153.** Planos de ordenación estructural (en referencia al artículo 64 de la Ley Urbanística Valenciana).

Los planos de ordenación estructural incluirán (en soporte papel y digital):

1. Para todo del término municipal, a escala 1:10.000, plano o planos 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 154.** 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 papel y digital, respecto de cada zona de suelo urbano:

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. Planes Parciales

**Artículo 155.** 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 planeamiento vigente.

3. En las circunstancias previstas por la Ley un Plan Parcial puede modificar al Plan General.

**Artículo 156.** 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

ció, complint els estàndards de qualitat urbana establits per aquest reglament.

3. Diferenciaran el caràcter públic o privat de la destinació urbanística dels terrenys ordenats i la qualificació de cada un d'ells.

4. Així mateix delimitaran una o diverses unitats d'execució per al seu desenvolupament per actuacions integrades. Per a cada unitat d'execució, respectant les condicions de connexió i integració establides pel pla general, el pla parcial fixarà les seues condicions d'urbanització.

5. Integrant-los en l'ordenació, els plans parcials incorporaran en el seu disseny els elements de la xarxa primària interna definits en l'ordenació estructural com a part del sector.

*Article 157.* Memòria informativa del pla parcial (en referència a l'article 68 de la Llei urbanística valenciana).

1. La memòria informativa haurà de contenir una descripció de les condicions geogràfiques i institucionals del territori ordenat.

2. Les condicions geogràfiques que ha de descriure la memòria informativa són les següents:

a) Les característiques naturals del territori: geològiques, topogràfiques, climàtiques, hidrològiques, i altres que pugueren ser rellevants en la descripció geogràfica del territori.

b) Els usos presents en el sòl, vegetació, edificacions i infraestructures existents.

3. Les condicions institucionals que ha de descriure i analitzar la memòria informativa són:

a) Les condicions d'ordenació disposades pel pla general en relació al sector o sectors objecte del pla parcial.

b) Les obres programades, i la política d'inversions públiques que influeixen en el desenvolupament del pla parcial, o les previstes en la planificació sectorial de les administracions públiques.

c) Les afeccions imposades per la legislació sectorial en l'àmbit territorial.

*Article 158.* Plànols d'informació del pla parcial (en referència a l'article 68 de la Llei urbanística valenciana)

1. Sense perjudici de la documentació en paper, els plànols d'informació sempre hauran de constar suport digital, hauran de tenir l'escala que corresponga, i es referiran a:

a) La situació dels terrenys en el context de l'ordenació urbanística.

b) L'estructura de la propietat, incloent un plànol cadastral (escala mínima 1:2.000).

c) La topografia del terreny (escala mínima 1:2.000).

d) Els usos, aprofitaments, vegetació i edificacions existents (escala mínima 1:2.000).

e) Les infraestructures, xarxes generals de servei i béns demaniales (escala mínima 1:5.000).

f) L'ordenació estructural del sector i del seu entorn definida en el pla general (escala mínima 1:5.000).

g) Les afeccions tant físiques com jurídiques que condicionen l'ordenació establida, com ara zones de domini públic, àrees de servitud del domini públic, infraestructures de tota índole existents en el territori i construccions més rellevants que hi haja o altres factors anàlegs (escala mínima 1:2.000).

h) En sectors de sòl urbanitzable residencial identificació de les parcel·les amb destinació a habitatges de protecció pública.

*Article 159.* Memòria justificativa del pla parcial (en referència a l'article 68 de la Llei urbanística valenciana).

La memòria justificativa del pla parcial haurà de contenir la motivació suficient i adequada de:

1. Les alternatives d'ordenació que han sigut ponderades i elegides, acreditant que la solució proposada constitueix una unitat funcional ben integrada i connectada amb les àrees confrontants.

2. L'adequació de l'ordenació detallada a l'ordenació estructural. Amb aquest fi inclourà una especial referència als punts següents de la seua part normativa:

a) Les directrius definidores de l'estratègia d'evolució urbana i ocupació del territori.

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 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 157.* 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 aficciones impuestas por la legislación sectorial en el ámbito territorial.

*Artículo 158.* 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 aficciones 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).

h) En sectores de suelo urbanizable residencial identificación de las parcelas con destino a viviendas de protección pública.

*Artículo 159.* 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 a los siguientes extremos de su parte normativa:

a) Las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

- b) Les fitxes de planejament.
- c) Les fitxes de gestió.
- 3. L'ordenació detallada, i informació de les magnituds del sector.
- 4. La definició, còmput i justificació dels estàndards i elements propis de la xarxa secundària.
- 5. La delimitació de les unitats d'execució, i justificació que reuneixen les condicions legals i reglamentàries pròpies de la delimitació.
- 6. La delimitació de les àrees que puguin ser objecte d'ordenació mitjançant estudi de detall. Han d'establir els supòsits concrets en què siga admissible la redacció d'estudis de detall amb algun propòsit específic. No es podran realitzar regulacions genèriques o reproducció del tenor literal de normes legals o reglamentàries que facen extensiva aquesta possibilitat sense un propòsit definit i justificat.
- 7. Com a annex a la memòria s'inclourà una síntesi estadística, que continga uns quadres de les característiques de l'ordenació, que quantifiquen les superfícies, densitats, usos, edificabilitats, volums i la resta d'aspectes rellevants.

*Article 160.* Normes urbanístiques dels plànols parcials (en referència a l'article 68 de la Llei urbanística valenciana)

Les normes urbanístiques dels plànols parcials regularan les determinacions de l'ordenació detallada del seu àmbit, i en concret:

- a) Els usos específics i tipologia, per remissió al reglament de zones d'ordenació urbanística, o en cas de particularitats específiques del municipi, els derivats d'aquestes.
- b) L'ordenació de volums, alçària i nombre de plantes construïbles sobre rasant o sota rasant i la resta de paràmetres definitoris de l'edificació.
- c) La parcel·lació dels terrenys o règim per a parcel·lar-los.
- d) Els elements i reserves de sòl dotacional propi de la xarxa secundària.
- e) El règim urbanístic del sòl amb relació als estudis de detall i projectes d'urbanització.
- f) Les altres determinacions pròpies del règim específic de l'àmbit.

*Article 161.* Catàleg de béns i espais protegits del pla parcial (en referència a l'article 68 de la Llei urbanística valenciana).

Els plans parcials podran contenir un catàleg de béns i espais protegits quan el pla general expressament ho exigisca per a determinats sectors, per la seua gran extensió o complexitat, o per a plans parcials modificatius, en el cas que el catàleg del pla general vigent no continga prou grau de detall respecte del nou sector.

*Article 162.* Plànols d'ordenació del pla parcial (en referència a l'article 68 de la Llei urbanística valenciana)

1. El pla parcial haurà de contenir plànols d'ordenació en suport paper i digital redactats a escala mínima 1:2.000, que recolliran les determinacions pròpies de l'ordenació detallada, i les reflectiran integrades amb l'ordenació estructural que afecte el sector i, almenys, seran les següents:

- a) La qualificació i assignació de destinacions urbanístiques a cada terreny i disseny dels volums edificables, si no s'opta per ordenació normativa.
- b) El plànol de delimitació de la xarxa de reserves de sòl dotacional públic. Respecte a la xarxa viària, definirà els amplexos i les característiques geomètriques, i assenyalarà, almenys, les rasants en els punts d'encreuament i en els canvis de direcció. Inclourà també la xarxa primària adscrita, si escau, com també les zones de protecció segons la legislació aplicable.
- c) Les actuacions integrades previstes l'àmbit de les quals quedarà definit delimitant unitats d'execució.
- d) Aquells altres plànols que es consideren necessaris per a la millor definició de l'ordenació detallada.

2. Tots els plànols de projecte que continguin representació en planta es realitzaran sobre el pla topogràfic. Tots els plànols hauran

- b) Las fichas de planeamiento.
- c) Las fichas de gestión.
- 3. La ordenación pormenorizada, e información 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 160.* 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 parámetros definitorios de la edificación.
- c) La parcelación de los terrenos o régimen para parcelarlos.
- 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 161.* 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 162.* Planos de ordenación del Plan Parcial (en referencia al artículo 68 de la Ley Urbanística Valenciana).

1. El Plan Parcial contendrá planos de ordenación en soporte papel y 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 las 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 adscrita, en su caso, así como las zonas de protección según la legislación aplicable.
- 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 debe-

de reflectir l'ordenació estructural vigent en els sòls de l'entorn del sector o sectors ordenats, acreditant la integració de la proposta.

#### Secció 4a. Plans de reforma Interior

*Article 163.* Clases de plans de reforma interior (en referència als articles 69 i 72 de la Llei urbanística valenciana)

Els plans de reforma interior poden ser:

- a) Plans de reforma interior de desenrotllament del pla general.
- b) Plans de reforma interior modificatius.

*Article 164.* Funció general dels plans de reforma Interior (en referència a l'article 69 de la Llei urbanística valenciana)

En les zones de sòl urbà en què el pla general no hi haja establert l'ordenació detallada, els plans de reforma interior tenen, per regla general, la funció d'establir l'ordenació detallada en els sectors delimitats. A aquest fi, podent correspondre a alguna o algunes d'aquestes circumstàncies:

- a) Les àrees vacants de dimensió insuficient per a configurar un sector racional de sòl urbanitzable, i l'ordenació detallada del qual requereix una anàlisi detallada posterior a la redacció d'un pla general.
- b) El canvi d'ús d'àrees consolidades o semiconsolidades, en les quals la implantació dels nous usos requereix una anàlisi i disseny precisos de la nova trama urbana i les condicions de reurbanització.

- c) Les operacions de remodelació, reequipament o reurbanització d'àrees residencials consolidades o semiconsolidades en les quals, per la complexitat de l'operació, convinga posposar-la a un moment posterior a l'elaboració d'un pla general.

*Article 165.* Àmbit dels plans de reforma interior (en referència a l'article 70 de la Llei urbanística valenciana)

1. L'àmbit d'ordenació d'un pla de reforma interior és el sector, el qual es delimitarà d'acord amb els criteris establerts en aquest reglament, amb les especialitats següents:

- a) Els límits del sector podrà formar-se amb elements de la xarxa secundària com a vials, places, zones verdes, etc.
- b) Excepcionalment i per a àrees semiconsolidades, podrà comprendre la part vacant d'una illa, en el cas que hi haja una part consolidada conforme a alineacions del pla.

2. La proposta del pla de reforma interior haurà d'incorporar un pla que continga una anàlisi conjunta del sector i del seu entorn immediat. A fi de mostrar la coherència de les seues determinacions amb les àrees consolidades que rodegen el sector, ha d'incloure un perímetre d'almenys dues illes completes de l'entorn.

*Article 166.* Determinacions dels plans de reforma interior (en referència a l'article 70 de la Llei urbanística valenciana).

1. Les determinacions dels plans de reforma interior seran les pròpies de l'ordenació detallada, adequant-les, si és el cas, a les característiques d'una ordenació que pot tenir incidència sobre àrees consolidades.

2. El pla de reforma interior diferenciarà els terrenys que han de quedar subjectes al règim d'actuacions aïllades dels que sotmeten al règim d'actuacions integrades.

3. Les determinacions dels plans de reforma interior estaran subjectes a les condicions derivades dels límits a la potestat de planejament determinats en l'article 63 de la Llei urbanística valenciana i en aquest reglament.

4. En les àrees residencials semiconsolidades per l'edificació, els estàndards exigibles per a plans parcials s'aplicaran només a la superfície subjecta a una actuació integrada, i es computaran d'acord amb el que estableix aquest reglament.

5. Es compliran els estàndards mínims de sòl dotacional públic de manera global, podent-se optar per assignar les qualificacions concretes d'ús (zona verda, equipament, etc.) en funció de les necessitats de l'àrea i de les condicions geomètriques de la trama urbana.

rán reflejar la Ordenación Estructural vigente en los suelos del entorno del sector o sectores ordenados, acreditando la integración de la propuesta.

#### Sección 4ª. Planes de Reforma Interior

*Artículo 163.* 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 164.* 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 165.* 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.
- 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 166.* 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 someten al régimen de Actuaciones Integradas.

3. Las determinaciones de los Planes de Reforma Interior estarán sujetas 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 sectors delimitats en l'interior de nuclis històrics, les reserves de sòl amb destinació dotacional pública poden reduir-se en la mesura que calga per a aconseguir una adequada ordenació de la trama històrica. Quan es tracte d'edificis protegits totalment o parcialment, es podran computar les dotacions públiques pel seu sostre edificat i no pel sòl. Així mateix, i independentment de la superfície, podran computar com a dotació pública els subsòls destinats a aparcament de vehicles, de caràcter públic.

*Article 167.* Documentació dels plans de reforma interior (en referència a l'article 71 de la Llei urbanística valenciana)

1. La documentació dels plans de reforma interior serà la pròpia d'un pla parcial, i a més hauran d'incloure:

a) L'estudi de la seua incidència sobre la població afectada, quan es tracte de plans de reforma Interior del tipus previst en aquest reglament. La seua memòria justificativa haurà d'acompanyar un estudi sobre la incidència del pla en l'edificació residencial existent i, especialment, en la que haja de desaparèixer o ser demolida per ser incompatible amb les determinacions del nou pla, analitzant les opcions de real·lotjament i detallant, si és el cas, les operacions d'habitatge subjecte a protecció pública previstes.

b) El pla de reforma interior ha de fixar amb detall el règim aplicable a les construccions existents, i indicar quines es consideren fora d'ordenació, i la normativa transitòria d'aplicació per a les que no merezquen aquesta qualificació expressa.

c) La documentació gràfica refosa que reflectisca el resultat del pla dins de l'ordenació del seu entorn, d'acord amb el que exigeix aquest reglament.

2. La documentació del pla de reforma interior haurà d'incorporar un catàleg de béns i espais urbans protegits i una normativa per a la seua conservació i rehabilitació, quan es tracte d'elements no previstos en el catàleg del pla general, llevat que se'n justifique la innecessarietat.

Secció 5a. Plans parcials i de reforma interior modificatius de l'ordenació estructural

*Article 168.* Plans parcials i de reforma interior modificatius (en referència a l'article 72 de la Llei urbanística valenciana)

1. Poden formular-se plans parcials i plans de reforma interior amb l'objecte de millorar l'ordenació establida en els plans generals per al sòl urbanitzable i per al sòl urbà, buscant solucions que doten de major qualitat ambiental els futurs espais urbans d'ús col·lectiu, milloren la capacitat de servei de les dotacions públiques o actualitzen ordenadament l'estructura territorial a noves demandes socials.

2. Amb aquest fi, els plans parcials i de reforma interior podran modificar l'ordenació estructural prevista en els plans generals. Quan modifiquen la classificació de sòl, caldrà ajustar-se a allò que s'ha previst per a aquest supòsit en els articles 172 i següents d'aquest reglament.

3. Les seues determinacions s'hauran d'ajustar al que preveuen les directrius del pla general per als supòsits previstos en l'apartat 1 d'aquest article.

4. Les noves solucions proposades per a la xarxa primària han de millorar-ne la capacitat, qualitat o funcionalitat, sense que puguen desvirtuar les opcions bàsiques de l'ordenació originària i han de complir, amb igual o major qualitat i eficàcia, les necessitats i objectius considerats en la formulació original de xarxa primària que ara es modifica.

5. La nova ordenació ha d'identificar, motivar i justificar les millores per al benestar de la població, i ha de fundar-se en el més adequat compliment dels principis rectors de l'activitat urbanística i dels estàndards legals de qualitat de l'ordenació definits en aquest reglament.

6. Per als plans parcials i de reforma interior modificatius d'ordenació estructural, classifiquen o no sòl, serà necessària la sol·licitud de la cèdula territorial d'urbanització. L'aprovació d'aquests plans modificatius serà sempre competència de la Generalitat.

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.

*Artículo 167.* 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 consideren 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 incorporará 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, salvo que se justifique su innecesariedad.

Sección 5ª. Planes Parciales y de Reforma Interior modificativos de la ordenación estructural

*Artículo 168.* 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 los artículos 172 y siguientes de 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, clasifiquen o no suelo, será necesaria la solicitud de la Cedula Territorial de Urbanización. La aprobación de estos planes modificativos será siempre competencia de la Generalitat.

*Article 169.* Àmbit dels plans parcials i de reforma interior modificatius (en referència a l'article 72 de la Llei urbanística valenciana)

1. L'àmbit dels plans serà el definit des del pla general. Si no hi ha sector prèviament delimitat o si la seua delimitació es modifica, la documentació del pla haurà d'incorporar un plànol en què delimita el sector ordenat i els confrontants modificats ajustant-se als criteris d'aquest reglament.

2. La delimitació de l'àmbit dels plans de reforma interior modificatius hauran de seguir els criteris establits en aquest reglament.

*Article 170.* Incidència dels plans modificatius en la delimitació sectorial i d'àrees de repartiment i en la determinació d'aprofitament tipus (en referència a l'article 72 de la Llei urbanística valenciana)

1. Les modificacions previstes en aquest tipus de plans poden variar la delimitació del sector o sectors afectats per la nova ordenació detallada, i fins i tot crear-ne un de nou o suprimir-ne algun dels previstos en el pla general, complint sempre el que estableix aquest reglament respecte dels requisits per a la delimitació de sectors.

2. La supressió de sectors com a conseqüència d'un pla parcial que en comprega dos o més no es considerarà modificació de l'ordenació estructural, sempre que el límit del pla parcial coincidisca amb el perímetre exterior dels sectors ordenats.

3. El pla només podrà introduir canvis en la delimitació sectorial que estiguen vinculats a les innovacions derivades de l'ordenació detallada dels sectors afectats o de les modificacions de l'ordenació estructural previstes.

4. Cada nou sector delimitat o modificat i els sòls de xarxa primària adscrits a aquest constituïran una nova àrea de repartiment. El seu aprofitament tipus es calcularà d'acord amb el que estableix aquest reglament. Si un sector modificat formava part d'una àrea de repartiment, juntament amb un altre o altres sectors, la nova delimitació de l'àrea de repartiment i el càlcul de l'aprofitament tipus no modificarà els dels sectors no afectats per la modificació, per la qual cosa, si cal, es redelimitaran les àrees de repartiment a aquest fi.

*Article 171.* Documentació addicional per als plans parcials i de reforma interior modificatius (en referència a l'article 72.2 de la Llei urbanística valenciana)

Quan els plans parcials o de reforma interior impliquen modificació de l'ordenació estructural prevista en els corresponents plans generals, hauran de contenir, a més de la pròpia dels plans de desenvolupament del planejament general, la següent documentació addicional:

1. En la memòria justificativa:

a) La justificació detallada de la reforma pretesa, en relació no sols amb el terreny directament afectat, sinó amb el conjunt del sector i l'entorn immediat d'aquest, amb especial referència a la xarxa primària o estructural de dotacions.

b) La justificació que la modificació pretesa respecta i millora les directrius definidores de l'estratègia d'evolució urbana i ocupació del territori o, en cas necessari, annex amb la nova redacció necessària de les directrius per a aconseguir la deguda coherència de determinacions, en els termes previstos en aquest reglament.

2. En els plànols d'ordenació:

a) Els plànols d'ordenació detallada conjunta del sector i dels voltants d'aquest, que demostrin gràficament la millora de l'ordenació prevista en el seu context espacial més ampli i la coherència de la delimitació del sector proposat, incorporant la xarxa primària de l'àmbit i el seu entorn.

b) El plànol d'ordenació de la xarxa primària o estructural de dotacions, a la mateixa escala que el del pla general i referit a la total superfície del nucli de població, barri o unitat geogràfica urbana afectada, existent o en projecte, si la proposta implica variacions en l'esmentada xarxa.

c) En el cas d'operacions puntuals que afecten entorns urbans reduïts, haurà d'incorporar per a l'illa afectada i el seu entorn visual immediat, les perspectives i els plans d'ordenació exigibles en un estudi de detall, amb el mateix grau de definició d'aquests.

*Artículo 169.* 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 será el definido desde el Plan General. Si no hubiera sector previamente delimitado o si su delimitación se modifica, 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 modificativo seguirá los criterios establecidos en este Reglamento.

*Artículo 170.* 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 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 171.* Documentación adicional para los Planes Parciales y de Reforma Interior modificativos (en referencia al artículo 72.2 de la Ley Urbanística Valenciana).

Quando 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 modificación 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 sector 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.

c) En el caso de operaciones puntuales 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 document de refosa es redactarà després de l'aprovació definitiva, i haurà d'ajustar-se a les regles següents:

a) Juntament amb la documentació escrita del pla general de caràcter normatiu, es refundiran aquelles determinacions del pla modificatiu que afecten normes urbanístiques, directrius o fitxes de planejament.

b) En la documentació gràfica del pla general s'haurà d'incorporar únicament el límit del nou sector, amb indicació de la figura de planejament aprovat, la data d'aprovació, i la de publicació d'aquesta en el *Diari Oficial de la Generalitat*.

c) Per a oferir una visió integrada de l'ordenació urbanística, periòdicament els ajuntaments podran incorporar a la base gràfica del pla general, tant en l'ordenació estructural com detallada, les noves ordenacions resultants dels plans modificatius, com també els dels plans de desenvolupament i estudis de detall.

#### Secció 6a. Plans parcials i de reforma interior modificatius de la classificació del sòl, i el document de justificació d'integració territorial

*Article 172.* Plans parcials modificatius de la classificació del sòl (en referència a l'article 73 de la Llei urbanística valenciana)

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

a) Hauran de complir les directrius d'ordenació del pla general quan aquestes contingueren criteris definits per a regular l'abast, condicions i supòsits en què és possible dur a terme una reclassificació de sòl no urbanitzable en urbanitzable.

b) Només podran dur-se a terme reclassificacions de sòl no urbanitzable en la categoria de sòl no urbanitzable comú, d'acord amb l'article 5 de la Llei sobre sòl no urbanitzable.

c) Haurà de ser objecte d'avaluació d'impacte ambiental, d'acord amb la legislació específica, en tràmit paral·lel al del pla parcial. L'estudi d'impacte ambiental s'haurà de tramitar conjuntament amb el pla parcial.

d) L'aprofitament tipus del sòl urbanitzable que el nou pla classifica no haurà de superar el dels sòls urbanitzables prèviament classificats pel pla general per a la mateixa zonificació i àrea geogràfica.

e) El pla parcial s'haurà de tramitar i aprovar juntament amb el corresponent programa d'actuació integrada, i l'eficàcia a la seua execució quedarà condicionada en els termes previstos en el programa. La falta d'execució d'aquest en el termini de 3 anys comportarà, si és el cas, la desclassificació del sòl afectat, i serà obligat que l'ajuntament comuniqui aquesta circumstància a la conselleria competent en matèria de territori a fi que deixe sense efecte el pla parcial.

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

g) A càrrec de l'actuació integrada, a més de les cessions legalment exigibles, escaurà la cessió de sòl no urbanitzable protegit en la quantia establida en l'article 13.6 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge, a favor de l'administració pública a qui corresponga la gestió del recurs protegit.

h) Hauran d'aportar cèdula territorial d'urbanització o justificant d'haver-la sol·licitada. Serà necessari haver realitzat la sol·licitud després de l'inici del tràmit d'exposició pública del pla parcial modificatiu.

*Article 173.* Plans parcials modificatius de la classificació dels sòls confrontants amb àrees de reserva per a la implantació d'infraestructures o dotacions (en referència a l'article 73 de la Llei urbanística valenciana)

1. Quan la reclassificació proposada siga confrontant a una reserva de sòl per a la implantació d'infraestructures o dotacions, aprova-

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 *Diari Oficial de la Generalitat*.

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. Planes Parciales y de Reforma Interior modificativos de la clasificación del suelo, y el Documento de Justificación de Integración Territorial

*Artículo 172.* 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 se 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 y área geográfica.

e) El Plan Parcial se tramitará y aprobará junto al correspondiente Programa de Actuación Integrada, quedando condicionada la eficacia a su ejecución en los términos previstos en el Programa. Su falta de ejecución en el plazo de 3 años comportará, en su caso, la desclasificación del suelo afectado, siendo obligado que el Ayuntamiento comuniqui esta circunstancia a la Conselleria competente en materia de territorio al objeto de que deje sin efecto el Plan Parcial. 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.

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 a quien corresponda la gestión del recurso protegido.

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 173.* Planes parciales modificativos de la clasificación del suelo conlindantes 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,

da per la Generalitat a través d'un pla especial o altres instruments haurà d'incorporar-se la totalitat de la superfície confrontant amb el sector o sectors proposats, integrant-la com a xarxa primària en sòl urbanitzable dins de l'àrea de repartiment configurada pel sòl subjecte a reclassificació.

2. En aquest cas ha d'analitzar-se la integració de l'àrea de reserva en l'ordenació urbanística mitjançant un estudi de compatibilitat, precisant-se l'àrea afectada per la reserva dotacional.

3. De manera motivada i mitjançant una decisió que revista la mateixa forma i rang que la que va disposar la reserva, podrà reduir-se la superfície inicialment reservada, establint-se les mesures per a garantir, si és el cas, la continuïtat de la trama urbanística afectada, però sempre garantint l'obtenció del sòl mitjançant la integració d'aquest en l'àrea de repartiment.

4. El sòl de reserva haurà de cedir-se a la Generalitat en el procés de gestió urbanística.

*Article 174.* Document de justificació de la integració territorial (en referència a l'article 74 de la Llei urbanística valenciana)

1. Els plans a què es refereixen els articles anteriors han d'incloure un document diferenciat que motive i justifique la integració territorial, que forma part inseparable del pla modificatiu juntament amb el que es tramite, i que serà aprovat definitivament juntament amb aquell per la conselleria competent en matèria de territori. Excepcionalment, quan en desenrotllament d'un programa es preveja la formulació d'ulteriors plans parcials a càrrec del seu urbanitzador, el referit document es tramitarà i aprovarà juntament amb el primer d'aquests, sense que, en cap cas, puguin classificar nous sòls urbanitzable faltats de programació temporal i econòmica, i d'urbanitzador responsable de la seua gestió.

2. El document que justifica la integració territorial té per funció actualitzar l'ordenació estructural del pla general en tots els aspectes directament o indirectament relacionats amb la nova urbanització, a fi d'integrar-la en l'estructura general del territori. En el cas que s'haja expedit cèdula territorial d'urbanització s'haurà d'ajustar al seu contingut. En cas contrari, el document de justificació d'integració territorial constituirà la base per a l'expedició de l'esmentada cèdula, d'acord amb el que estableix aquest reglament.

3. El document de justificació d'integració territorial haurà d'establir les determinacions necessàries per a dotar de coherència la incorporació de l'ordenació del nou sòl objecte de reclassificació en l'ordenació estructural que defineix el model territorial previst pel pla general. És el document que permet valorar els continguts estratègics de l'actuació proposada, no sols en relació amb el terme municipal en què s'actua, sinó també en el context supramunicipal afectat, si és el cas.

*Article 175.* Determinacions del document de justificació d'integració territorial (en referència a l'article 74 de la Llei urbanística valenciana).

1. El contingut del document de justificació d'integració territorial proposa l'ordenació estructural resultant de l'actuació pretesa. L'aprovació d'un pla parcial modificatiu de la classificació de sòl comporta la simultània i automàtica aprovació del document de justificació d'integració territorial que l'acompanye, representant l'aprovació de l'ordenació estructural modificada inclosa en aquest document, encara quan comprenga elements de la xarxa primària externs al sector objecte de reclassificació. L'acord aprovatori d'un pla parcial modificatiu de la classificació de sòl farà expressa menció a l'aprovació del corresponent document de justificació d'integració territorial, amb els mateixos efectes d'una modificació de pla general.

2. Les determinacions d'un document de justificació d'integració territorial hauran d'incloure:

a) El complement de les directrius definitòries d'evolució urbana i ocupació del territori, complementant-les de manera coherent amb els objectius definits per les previstes en el pla general. Alternativament, redacció de les noves directrius requerides per a l'actuació i text refós amb les vigents del pla general.

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 174.* Documento de Justificación de la Integración Territorial (en referencia al artículo 74 de la Ley Urbanística Valenciana).

1. Los Planes a que se refieren los artículos anteriores 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 de territorio. Excepcionalmente, cuando en desarrollo de un Programa se prevea la formulación de ulteriores 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 175.* 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 menció 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 definitivas de evolución urbana y ocupación del territorio, complementándolas de modo coherente con los objetivos definidos por las previstas en el Plan General. Alternativament, redacción de las nuevas directrices requeridas para la actuación y texto refundido con las vigentes del Plan General.





# DIARI OFICIAL

## DE LA GENERALITAT VALENCIANA

Any XXIX

Dimarts, 23 de maig de 2006 / Martes, 23 de mayo de 2006

Núm. 5264 bis

### I. DISPOSICIONS GENERALS

#### 1. PRESIDÈNCIA I CONSELLERIES DE LA GENERALITAT VALENCIANA

##### Conselleria de Territori i Habitatge

*DECRET 67/2006, de 19 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística. [2006/6112]*

(Continuació)

b) La classificació dels nous sòls urbanitzable i identificació dels no urbanitzable d'especial protecció que hagen de ser objecte de cessió per a complir al que preveu l'article 13.6 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge, quan això siga necessari per raó del que preveu aquest reglament.

c) L'ampliació de la xarxa primària de dotacions públiques amb els nous elements necessaris per a donar suport al desenvolupament previst, tant pel que fa a les connexions i ampliacions de la xarxa viària, i es justificarà, si és el cas, mitjançant l'estudi oportú de trànsit, com a la implantació de noves dotacions no viàries, dins o fora de l'àmbit d'actuació.

d) Les mesures complementàries de protecció del patrimoni cultural.

e) Les mesures correctores de l'impacte ambiental de la nova urbanització amb referència específica a l'evacuació, depuració i tractament d'abocaments i residus i, si és el cas, a perímetres d'afecció d'elements naturals d'interès, mesures de reforestació, descontaminació i regeneració d'elements naturals, protecció de masses d'aigua, i accions per a la potabilització o reutilització de recursos hidràulics. El conjunt d'aquestes mesures s'exposaran de manera sintètica en la documentació del document de justificació d'integració territorial, i hauran de ser desenvolupades en detall en l'estudi d'impacte ambiental que, juntament amb el pla parcial modificatiu, ha de tramitar-se preceptivament.

f) El disseny de les àrees d'amortització en l'entorn de la nova urbanització exposades de manera sintètica, les quals es desenvoluparan en detall en l'estudi d'impacte ambiental preceptiu. Aquestes mesures serviran de base i s'integraran en el corresponent estudi de paisatge dels regulats en la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge que, preceptivament, ha d'acompanyar aquestes actuacions.

### I. DISPOSICIONES GENERALES

#### 1. PRESIDENCIA Y CONSELLERIAS DE LA GENERALITAT VALENCIANA

##### Conselleria de Territorio y Vivienda

*DECRETO 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística. [2006/6112]*

(Continuación)

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, justificándose en su caso mediante el oportuno estudio de tráfico, 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.

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) Les normes complementàries per a la regulació de l'edificació aïllada i la prevenció de parcel·lacions en l'àmbit d'influència de la nova urbanització, quan això fóra necessari per les característiques de la nova classificació proposada.

**Article 176.** Documentació dels documents de justificació d'integració territorial (en referència a l'article 74 de la Llei urbanística valenciana)

1. El document de justificació d'integració territorial inclourà la següent documentació de caràcter informatiu:

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

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

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

d) Els plànols, a escala de pla general, descriptius de la situació del sector en el conjunt del terme municipal i de l'ordenació prèviament vigent, amb el grau de detall exigible a un document de concert previ de pla general, que comprega la totalitat del terme municipal o una altra superfície igual o major a la d'aquest quan siga preferible l'anàlisi comprensiva de territori entre diversos termes. S'hi hauran d'identificar els elements de la xarxa primària de nova previsió juntament amb els existents o previstos, i assenyalar els que han de ser obtinguts i, si és el cas, executats a càrrec de l'actuació per ser necessaris per a la seua integració territorial. Així mateix, es delimitarà el sòl no urbanitzable que ha de ser preservat de la urbanització i, si és el cas, cedit, per a fer sostenible el desenvolupament urbà proposat.

e) L'estudi de l'impacte ambiental de la nova urbanització respecte dels sòls protegits, a l'aptitud del terreny i els seus riscos naturals, el patrimoni històric cultural, els camins ramaders i altres béns demaniais, el consum de recursos, emissió de contaminants i protecció d'aqüífers, com també els altres documents reglamentàriament exigibles per a sotmetre el projecte a avaluació del seu impacte mitjà ambiental. Aquests continguts s'integraran en l'estudi d'impacte ambiental.

2. El document de justificació d'integració territorial inclourà la següent documentació de caràcter normatiu i vinculant:

a) El complement de les directrius d'evolució urbana i ocupació del territori o, si és el cas, nova proposta d'aquestes i text refós.

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

c) Les mesures correctores de l'impacte ambiental, que formaran part de l'estudi d'impacte ambiental.

3. En tot cas, l'estudi d'impacte ambiental i les mesures correctores d'aquest s'hauran de formalitzar separatament dels altres, com a document independent.

#### Secció 7a. Plans especials

**Article 177.** Funció dels plans especials (en referència als articles 38.d) i 75 de la Llei urbanística valenciana)

1. Podran formular-se plans especials com a complement, desenvolupament, millora o fins i tot modificació del planejament general i parcial, que poden complir algun o algunes de les cometes següents:

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 176.** 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 juxtapongan 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 Concerto 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 separatamente de los demás, como documento independiente.

#### Sección 7ª. Planes Especiales

**Artículo 177.** 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 sòl quan tinguen com a objecte crear o ampliar reserves de sòl per a dotacions, actuacions d'interés públic o patrimonis públics de sòl.

b) La protecció, integració i funcionalitat de les dotacions i infraestructures: quan tinguen com a objecte definir i protegir les infraestructures o vies de comunicació o concretar-ne el funcionament.

c) La conservació i preservació: quan tinguen com a objecte definir i protegir el paisatge i el medi natural o adoptar mesures per a la millor conservació dels immobles d'interés cultural o arquitectònic.

d) La definició de les condicions d'urbanització i edificació d'àmbits concrets, amb caràcter de sector, subjectes a actuacions urbanístiques singulars.

e) La vinculació a règims de protecció pública: quan tinguen com a objecte vincular àrees o parcel·les, urbanes o urbanitzables, a la construcció o rehabilitació d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública quan el pla general s'haja limitat a preveure'n la destinació residencial.

2. Així mateix, podran tenir com a objecte complementar les mesures adoptades mitjançant catàlegs de béns i espais protegits.

3. A efecte de l'exercici de la potestat expropiatòria, l'aprovació d'un pla especial de reserva o d'urbanització i edificació d'àmbits subjectes a actuacions urbanístiques singulars comporta la declaració d'utilitat pública i la necessitat ocupació dels terrenys.

4. Quan l'ús que s'haja d'implantar siga una infraestructura o una dotació pública, l'aprovació d'un pla especial de reserva de sòl comporta l'automàtica adscripció del sòl a la categoria de xarxa primària.

*Article 178. Determinacions dels plans especials de reserva de sòl (en referència als articles 38.d) i 75 de la Llei urbanística valenciana)*

1. Els plans especials de reserva de sòl hauran de contenir les determinacions necessàries per al desenvolupament dels seus fins i, almenys:

a) L'objecte, característiques i mode de gestió previst del sòl reservat.

b) La identificació precisa i motivada de l'àmbit de la reserva.

c) Les fases o etapes de la seua execució, per al qual serà indispensable aportar certificació acreditativa de l'existència de consignació prèvia pressupostària adequada i suficient per a procedir al pagament del preu just.

2. Els plans parcials modificatius de classificació de sòl i els plans generals que classifiquen sòl urbanitzable confrontant a aquestes reserves hauran d'incloure el tram o sector corresponent o confrontant al sòl urbanitzable reclassificat, a efecte de la seua obtenció, en els termes previstos en aquest reglament.

*Article 179. Determinacions dels plans especials de protecció, integració i funcionalitat de les infraestructures (en referència als articles 38.d) i 75 de la Llei urbanística valenciana)*

1. Els plans especials de protecció, integració i funcionalitat de les infraestructures hauran de controlar l'impacte territorial que, si és el cas, produïsquen i podran:

a) Defendrer'n la funcionalitat, en regular usos en els seus voltants.

b) Regular les reculades i accessos de predis confrontants.

c) Regular les connexions o enllaços entre vies públiques, inclouent l'establiment de dissenys vinculants.

d) Promoure la implantació selectiva, adjacent a elements de la xarxa primària, d'instal·lacions i desenvolupaments urbanístics complementaris i adequats que contribuïsquen a millorar la prestació del servei públic.

e) Modernitzar mitjans i infraestructures de sanejament o proveïment, establint reserves de sòl per a xarxes o instal·lacions.

f) Protegir i regularitzar camins, sendes, senderes, assagadors o altres elements necessaris per a l'accessibilitat dels conjunts naturals o urbans.

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 178. 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 motivada del ámbito de la reserva.

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 179. 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 deberán controlar el impacto territorial que, en su caso, produzcan y podrán:

a) Defender su funcionalidad, regulando usos en sus inmediaciones.

b) Regular los retranqueos y accesos de predios colindantes.

c) Regular las conexiones o enlaces entre vías públicas, incluyendo el establecimiento de diseños vinculantes.

d) 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.

e) Modernizar medios e infraestructuras de saneamiento o abastecimiento, estableciendo reservas de suelo para redes o instalaciones.

f) Proteger y regularizar caminos, sendas, veredas, azagadores u otros elementos precisos para la accesibilidad de los conjuntos naturales o urbanos.

2. En especial s'inclouen entre aquestes determinacions el règim d'implantació d'àrees de servici de les carreteres, que permeta autoritzar aquestes directament a través d'un pla especial, fins i tot en sòl no urbanitzable, per a la qual cosa aquest haurà de contenir les condicions d'urbanització, edificació i el règim de gestió de sòl. També podrà ser objecte de pla especial la previsió d'estacionament i llocs d'aprovisionament i descans i la millora de l'estètica de les vies i zones immediates.

*Article 180.* Funcions dels plans especials de conservació i preservació (en referència als articles 38.d) i 75 de la Llei urbanística valenciana)

Els plans especials de conservació i preservació podran tenir alguna o algunes de les funcions següents:

- a) Identificar els elements d'interés arquitectònic, històric, paisatgístic, artístic o natural.
- b) Adoptar mesures per a la seua conservació, estètica i funcionalitat.
- c) Regular la composició i el detall de construccions o jardins.
- d) Establir mesures o normes d'ús que fomenten la millor conservació dels elements protegits, com també la rehabilitació o millora d'aquests. Podrà regular la utilització ordenada dels recursos naturals que garantisquen el seu desenvolupament sostenible i mantinguen els processos ecològics essencials.
- e) Ordenar i preservar l'estructura històrica de la parcel·lació.
- f) Disposar el que calga respecte al tractament, conservació i plantació d'espècies vegetals.

*Article 181.* Funcions dels plans especials d'urbanització i edificació d'àmbits subjectes a actuacions urbanístiques singulars (en referència als articles 38.d) i 75 de la Llei urbanística valenciana)

1. Els plans especials d'urbanització i edificació d'àmbits subjectes a actuacions urbanístiques singulars poden la funció d'implantar en el territori grans equipaments públics que requereixen un nivell d'ordenació urbanística equivalent a l'ordenació detallada d'un pla parcial.

2. Els plans especials d'aquest tipus poden desenvolupar-se exclusivament en sòls classificats com a no urbanitzables comuns. Hauran d'acompanyar al pla especial els documents complementaris requerits en aquest reglament per als plans parcials modificatius de la classificació de sòl.

*Article 182.* Funcions dels plans especials de vinculació a règims de protecció pública (en referència als articles 38.d) i 75 de la Llei urbanística valenciana)

Els plans especials de vinculació a règims de protecció pública podran complir alguna de les funcions següents:

- a) Identificar les àrees i parcel·les vinculades a aquest règim, amb estimació del nombre d'habitatges o percentatge dels previstos.
- b) Precisar el règim o règims de protecció a què queden subjectes.
- c) Definir les mesures per a la conservació, estètica i funcionalitat d'aquests en cas de rehabilitacions.
- d) Regular la composició i els detalls constructius i de jardineria en cas d'operacions de rehabilitació integral d'un barri o conjunt.
- e) Identificar l'instrument de planejament per al seu desenvolupament, i incorporar les determinacions pròpies d'una fitxa de planejament.

*Article 183.* Documentació dels plans especials (en referència a l'article 76 de la Llei urbanística valenciana).

1. El contingut de la documentació dels plans especials haurà de tenir el grau de precisió adequat als seus fins i haurà de redactar-se amb igual o major detall que el planejament que complementen o modifiquen.

2. S'inclourà la següent documentació que no té eficàcia normativa:

- a) El document d'informació, que haurà de recollir els aspectes de l'instrument de planejament que puguin resultar afectats pel pla especial, tant a nivell gràfic com escrit.

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 180.* 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 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 181.* 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 la función deimplantar en el territorio grandes equipamientos públicos que requieran un nivel de ordenación urbanística equivalente a la ordenación pormenorizada de un Plan Parcial.

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 182.* 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.
- e) Identificar el instrumento de planeamiento para su desarrollo, e incorporar las determinaciones propias de una ficha de planeamiento.

*Artículo 183.* 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) Les memòries descriptiva i justificativa, i els estudis complementaris que siguin convinguts o oportuns.

3. També s'inclourà la següent documentació que tindrà eficàcia normativa:

- a) Els plànols d'ordenació a escala adequada.
- b) Les normes de protecció.
- c) Les normes mínimes a què hagen d'ajustar-se els projectes tècnics quan es tracte de desenvolupar obres d'infraestructura.
- d) La reglamentació de l'edificació: quan en el seu desenvolupament haja de construir-se edificis destinats a equipament públic o construccions vinculades a la infraestructura pública o al medi rural.
- e) La fitxa de planejament i el catàleg, quan calga.

#### Secció 8a. Catàlegs

*Article 184.* Protecció integral dels béns catalogats (en referència a l'article 77 de la Llei urbanística valenciana).

1. El nivell de protecció integral inclourà les construccions, recintes o elements que hagen de ser conservats íntegrament pel caràcter singular o monumental d'aquests i per raons històriques o artístiques, preservant-ne les característiques arquitectòniques, botàniques o ambientals originàries.

2. Només s'admetran obres de restauració i conservació que perseguisquen el manteniment o el reforç dels elements estructurals, com també la millora de l'estat general o instal·lacions de l'immoble o element protegit. No obstant això, pot autoritzar-se:

a) La reposició o reconstrucció d'aquells cossos i buits primitius quan redunden en benefici del valor cultural del conjunt, utilitzant sempre tècniques i solucions constructives pròpies de l'època de la seua construcció i recuperant el disseny original, utilitzant solucions d'acabats que permeten distingir les parts reconstruïdes de les originals

b) Les obres excepcionals de redistribució de l'espai interior sense alterar les característiques estructurals o exteriors de l'edifici, sempre que això no desmeresca els valors protegits ni afecte elements constructius que s'hagen conservar.

3. Si el catàleg prohibeix la demolició d'elements concrets, l'enumeració d'aquests s'entendrà vinculant encara que no exhaustiva.

*Article 185.* Protecció parcial dels béns catalogats (en referència a l'article 77 de la Llei Urbanística Valenciana)

1. El nivell de protecció parcial haurà d'incloure les construccions, elements o recintes que pel valor històric o artístic d'aquests han de ser conservats, almenys en part, preservant els elements definitoris de la seua estructura arquitectònica o espacial i els que presenten valor intrínsec, especialment la façana i elements visibles des d'espais públics, en el cas d'immobles.

2. En cas de protecció parcial poden autoritzar-se:

a) Les obres congruents amb els valors catalogats sempre que es mantinguen els elements definitoris de l'estructura arquitectònica o espacial com ara els espais lliures, alçàries i forjats, jerarquització de volums interiors, escales principals, el vestibul si n'hi ha, la façana i la resta d'elements propis.

b) La demolició d'alguns dels elements assenyalats en l'apartat anterior quan no gaudisquen de protecció específica pel catàleg, en béns no inscrits en l'Inventari General del Patrimoni Cultural Valencià, i, a més, siguen d'escàs valor definitori del conjunt o quan la preservació d'aquests comporte greus problemes de qualsevol índole per a la millor conservació de l'immoble. En cap cas podran ser objecte de demolició la façana o les façanes principals o característiques ni els espais principals d'accés o distribució interior. Quan el seu estat de conservació exigisca intervencions de demolició parcial, sempre s'haurà de reconstruir l'element demolit amb idèntiques tècniques constructives i reutilitzant els elements de carreus, maneria, materials ceràmics, fusteria o altres que puguin conservar-se i reutilitzar-se.

*Article 186.* Protecció ambiental dels béns catalogats (en referència a l'article 77 de la Llei Urbanística Valenciana)

1. El nivell de protecció ambiental integra les construccions i recintes que, fins i tot sense presentar per elles mateixes i considera-

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) La ficha de planeamiento y el Catálogo, cuando sea preciso.

#### Sección 8ª. Catálogos

*Artículo 184.* 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 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

b) 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 185.* 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, en bienes no inscritos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, 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 186.* Protección ambiental de los bienes catalogados (en referencia al artículo 77 de la Ley Urbanística Valenciana).

1. El nivel de protección ambiental integra las construcciones y recintos que, aun sin presentar en sí mismas y consideradas indivi-

des individualment, un especial valor, contribueixen a definir un entorn valuós per al paisatge urbà per la seua bellesa, tipisme o caràcter tradicional. També es cataloguen en aquest grau els edificis integrats en unitats urbanes que configuren espais urbans com carrers, places o vores, que han de ser preservats pel valor històric o ambiental de la seua imatge o ambient urbà.

2. No obstant això, es pot autoritzar:

a) La demolició de les parts no visibles des de la via pública, preservant i restaurant els elements propis i escometent la reposició del volum preexistent respectant l'entorn i els caràcters originaris de l'edificació.

b) La reforma de la façana i elements visibles des de la via pública amb llicència d'intervenció per a projecte de fidel reconstrucció, amb idèntiques tècniques constructives i reutilitzant els elements de carreus, manyeria, materials ceràmics, fusteria o altres que puguin conservar-se i reutilitzar-se, de manera que l'actuació contribueixca a preservar els trets definitoris de l'ambient protegit.

*Article 187.* Normes generals de protecció comuna per a qualsevol bé o espai catalogat (en referència a l'article 77 de la Llei urbanística valenciana)

1. Per a tots els béns o espais catalogats, en especial els immobles, a fi de preservar la imatge de l'immoble i mantenir-ne la coherència amb el paisatge urbà, es restringirà la possibilitat d'instal·lar rètols de caràcter comercial o semblant, i es limitaran les obres de reforma parcial de plantes baixes, en els termes que dispose el pla o catàleg.

2. Excepte disposició en contra del planejament, s'entendrà afectat a la protecció tota la parcel·la en què se situe el bé catalogat.

3. Quan implique restriccions majors que les establides en aquest reglament, haurà de tenir-se en compte la legislació sectorial en matèria de patrimoni històric o cultural.

*Article 188.* Ordenació estructural i detallada continguda en els catàlegs (en referència a l'article 77 de la Llei urbanística valenciana)

1. Del contingut dels catàlegs, formaran part de l'ordenació estructural:

a) La delimitació, com a zona diferenciada, d'un o diversos nuclis històrics tradicionals, on l'ordenació urbanística no permeta la substitució indiscriminada d'edificis, i exigisca que la seua conservació, implantació, reforma o renovació harmonitzen amb la tipologia històrica. Aquesta determinació pot estar continguda en l'ordenació estructural pròpia del pla general.

b) La catalogació dels béns declarats d'interés cultural per l'òrgan competent de la Generalitat.

c) Aquells altres que per les seues característiques el pla considere mereixedors de la seua integració en l'ordenació estructural per l'especial rellevància d'aquests.

2. La resta del catàleg formarà part de l'ordenació detallada.

*Article 189.* Documentació dels catàlegs (en referència a l'article 78 de la Llei urbanística valenciana)

El catàleg haurà de constar i haurà de distingir els documents següents:

1. Part sense eficàcia normativa:

a) La memòria descriptiva del procés d'obtenció d'informació per a elaborar-lo, i la memòria justificativa dels criteris de catalogació seguits.

b) Els estudis complementaris.

c) Els plànols d'informació.

2. Part amb eficàcia normativa:

a) La fitxa de cada element catalogat amb indicació del nivell de protecció d'aquest, dades identificatives de l'immoble, descripció de les seues característiques constructives, estat de conservació i prescripcions per a millorar-lo, ús actual i proposat especificant-ne la destinació pública o privada.

b) Plànol o plànols de situació de l'immoble catalogat, element o espai protegit i fotografies d'ell.

dualmente, 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 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 187.* 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 afectada 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 188.* 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 tipologia 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 189.* 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 d'aplicació, diferenciada per a cada grau de protecció, amb expressió, escrita i gràfica, del resultat pretés, ajustada als nivells de protecció previstos en aquest reglament.

#### Secció 9a. Estudis de detall

*Article 190.* Funció dels estudis de detall (en referència a l'article 79 de la Llei Urbanística Valenciana).

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

2. No es permet aprovar estudis de detall fora dels àmbits o supòsits concrets en què el pla general, la parcial o de reforma interior els haja previst i regulat de manera expressa i detallada.

3. Els estudis de detall tindran com a objecte preveure o reajustar, segons siga procedent:

a) L'assenyalament d'alineacions i rasants, completant i adaptant les que ja estigueren assenyalades en el pla general o en el parcial. Amb aquest fi podrà adaptar les alineacions previstes en el pla general, parcial o de reforma interior a la realitat topogràfica o dels edificis existents. Aquesta adaptació no es considerarà modificació d'ordenació detallada quan el reajustament d'alineacions no supere el 5 per cent de l'ample del vial afectat ni origine un increment d'edificabilitat superior al 2 per cent de la prevista en el pla. En tot cas, una adaptació d'alineacions requereix la seua justificació en circumstàncies objectives que la faça necessària per a una millor configuració dels vials i espais públics, evitant reculades o traçats forçats o antiestètics.

b) L'ordenació dels volums d'acord amb les especificacions del pla corresponent. Els estudis de detall podran remodelar els volums previstos en l'ordenació detallada dins dels límits previstos en el pla. Quan un estudi de detall regule i ordene una illa completa destinada en la integritat d'aquesta a ús terciari, podrà establir alçàries lliures interiors adequades als usos terciaris proposats, distribuint lliurement les alçàries lliures interiors del semisoterrani, planta baixa, entreplantes i plantes altes, sense que es puga superar, en cap cas, l'alçària màxima de cornisa total prevista pel pla ni s'incremente el sostre edificable màxim autoritzable anterior a l'estudi de detall.

4. Els estudis de detall no poden alterar la destinació del sòl, augmentar-ne l'aprofitament urbanístic, ni incomplir les normes específiques que per a la seua redacció ha de preveure el pla basant-se en el qual es redacta.

5. Podran crear els nous vials o sòls dotacionals tant públics com privats que necessiten la remodelació tipològica o morfològica del volum ordenat, però no suprimir, traslladar, ni reduir els previstos per aquest pla.

6. Els estudis de detall no poden transvasar edificabilitats entre illes, però sí que entre parcel·les diferents dins d'una mateixa illa, amb acord dels seus propietaris i segons els límits que, amb aquest fi, establisca el pla general, parcial o de reforma interior. En absència de regulació específica, aquest límit no podrà superar el 25 per cent d'increment de l'edificabilitat neta de la parcel·la que rep el transvasament, havent de complir la totalitat de normes que afecten ocupació de parcel·la, retirades a límits i la resta de normativa aplicable.

*Article 191.* Condicions per a la formulació d'estudis de detall (en referència a l'article 79 de la Llei urbanística valenciana)

1. L'ordenació estructural o la detallada poden delimitar àrees que hagen sigut objecte o puguem ser objecte d'ordenació detallada mitjançant un estudi de detall.

2. Amb la deguda justificació, de forma expressa i per a supòsits concrets, podrà habilitar-se l'aprovació d'un estudi de detall que establisca l'ordenació detallada amb algun propòsit específic, sempre ajustat a l'objecte que li assigna l'article 79.3 de la Llei urbanística valenciana. Aquesta habilitació expressa haurà de realitzar-se per a cada zona d'ordenació detallada pel pla general. El pla general també pot

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. Estudios de Detalle

*Artículo 190.* 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 terciario, 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.

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, trasladar, ni reducir los previstos por dicho Plan.

6. Los estudios de Detalle no pueden transvasar 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, Parcial o de Reforma Interior. 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 191.* 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 Gene-

regular l'ús de l'estudi de detall de mode conjunt per a un concret grup de zones d'ordenació específic que haja sigut expressament identificat en el pla.

3. L'àmbit mínim de l'estudi de detall serà l'illa o unitat urbana equivalent, en el sentit atribuït a aquestes expressions per aquest reglament.

4. El pla que done cobertura a l'estudi de detall ha de fixar la zona d'ordenació i l'edificabilitat màxima de l'àmbit afectat per l'estudi de detall, i establir si és el cas, mínims d'edificabilitat per illa per a assegurar un tractament coherent respecte de l'ordenació prevista, com també el règim màxim d'alçàries.

5. El pla que done cobertura a l'estudi de detall pot establir altres prescripcions d'obligat compliment en la redacció d'aquest instrument de planejament, fins i tot referides a la composició de volums i forma de l'edificació. Serà preceptiu establir aquestes normes per als estudis de detall que incidisquen en àrees consolidades.

*Article 192.* Documentació dels estudis de detall (en referència a l'article 80 de la Llei urbanística valenciana)

Els estudis de detall contindran els documents següents:

1. Plànols d'informació:

a) El plànol de l'ordenació detallada vigent de l'àmbit afectat.

b) El plànol de la perspectiva de l'illa i el seu entorn visual.

2. La memòria justificativa que inclourà:

a) La justificació de les solucions adoptades i de l'adequació a les previsions del pla que els regule i autoritze.

b) Si modifica la disposició de volums s'efectuarà un estudi comparatiu de l'edificabilitat pròpia de les determinacions previstes en el pla, i de les que s'obtenen en l'estudi de detall. A aquest efecte, podran computar-se com a edificabilitat prèvia l'autoritzada pel pla per a volades, entreplantes o ocupació sota coberta, però no podrà incrementar-se amb aquests elements addicionals els volums i superfícies edificades resultants de l'estudi de detall.

3. Els següents documents gràfics:

a) Els plànols a escala adequada i, com a mínim, 1:500 que expresen les determinacions que es completen, adapten o reajusten, amb definició geomètrica precisa del volum resultant i de les superfícies edificades.

b) L'anàlisi gràfica dels volums ordenats compresiu del seu àmbit mínim i el seu entorn.

## CAPÍTOL V Estàndards urbanístics

### Secció 1a.

Disposicions generals en matèria d'estàndards urbanístics.

*Article 193.* Concepte d'estàndard urbanístic (en referència als articles 40, 52, 59.2, 63, 67 i 70 de la Llei urbanística valenciana)

1. Els estàndards urbanístics són determinacions normatives que s'estableixen amb la finalitat de garantir uns mínims de qualitat urbana de les actuacions urbanístiques.

2. La regulació d'estàndards urbanístics té caràcter de mínims pel que fa a les superfícies de dotacions públiques i de màxims pel que fa a l'edificabilitat lucrativa privada, de manera que els plans podran establir majors exigències o restriccions.

*Article 194.* Objecte de regulació mitjançant els estàndards urbanístics (en referència als articles 40, 52 i 63 de la Llei urbanística valenciana)

1. La regulació dels estàndards urbanístics incideix sobre l'edificabilitat i sobre les dotacions públiques. No s'estableixen estàndards respecte a les dotacions de titularitat privada. Tampoc s'estableixen limitacions generals quant a l'edificabilitat de les parcel·les dotacionals públiques, si bé els plans hauran de regular les condicions d'edificació de les esmentades parcel·les.

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. El Plan que de 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 Plan que de cobertura al Estudio de Detalle puede 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 192.* 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. Planos de información:

a) El plano de la ordenación pormenorizada vigente del ámbito afectado.

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 Estándares urbanísticos

### Sección 1ª.

Disposiciones generales en materia de estándares urbanísticos.

*Artículo 193.* 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.

*Artículo 194.* 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 regulació d'estàndards en matèria d'edificabilitat adopta com a principi general la limitació, amb caràcter de màxim, de l'edificabilitat global d'un determinat àmbit d'actuació. L'objectiu d'aquesta limitació és que les intensitats d'edificació resultants de l'ordenació urbanística no superen uns llindars màxims a partir dels quals es redueix sensiblement la qualitat urbana dels espais públics i privats.

*Article 195.* Principis generals dels estàndards i del disseny urbà dels espais públics (en referència als articles 40, 52 i 63 de la Llei urbanística valenciana)

1. El principi general de la regulació dels estàndards urbanístics es basa en la proporcionalitat entre les dotacions públiques i l'edificabilitat. Amb aquest fi, els plans hauran, per a cada un dels sectors amb ordenació detallada, l'estàndard dotacional global, obtingut de la relació entre la superfície de les dotacions públiques i l'edificabilitat total, i expressat en metres quadrats de sòl dotacional per cada metre quadrat d'edificabilitat. No obstant això, aquest indicador global quantitatiu no podrà prendre's com a única referència per a valorar la qualitat de les ordenacions urbanístiques, havent de considerar-se complementàriament:

- a) Disseny i ubicació de les dotacions públiques
- b) Qualitat de l'ordenació d'espais públics resultants
- c) Condicions funcionals d'accessibilitat i ús de les dotacions públiques.

2. Els espais públics que configuren la imatge urbana, constituïts per les avingudes, carrers, places, espais de vianants i zones verdes de qualsevol nivell, han de ser el resultat d'un projecte unitari que obeïska a criteris de coherència urbanística, en el qual s'integraran les fites urbanes, com a dotacions públiques o elements singulars, que contribueixen a articular els espais públics urbans. En cap cas, aquests espais públics podran ser l'espai residual sobrant del disseny i configuració de l'edificació privada, sinó que aquesta última estarà subordinada al disseny i forma urbana, definida com un projecte previ i unitari, dels espais públics urbans.

3. En el càlcul de l'estàndard dotacional global definit en l'apartat 1 d'aquest article, no es considerarà l'edificabilitat situada sota rasant, i tampoc s'inclourà l'edificabilitat de les parcel·les dotacionals públiques o privades.

*Article 196.* Tipus d'estàndards urbanístics (en referència als articles 40, 52 i 63 de la Llei urbanística valenciana)

1. Els estàndards urbanístics es classifiquen en dues categories generals: els estàndards d'edificabilitat i els estàndards de dotacions.

2. Els estàndards d'edificabilitat tenen com a finalitat la limitació de l'edificabilitat màxima privada no dotacional que es pot construir en un àmbit d'actuació determinat. En desenrotllament d'aquest reglament, els plans poden regular altres estàndards relatius, en general, a l'aprofitament urbanístic, la finalitat dels quals siga mantenir la intensitat edificatòria de l'ordenació urbanística per sota dels llindars màxims que es consideren desitjables en cada cas.

3. Com a edificabilitat dotacional privada s'entendrà exclusivament la destinada als usos dotacionals específicament previstos en aquest reglament.

4. Els estàndards de dotacions tenen com a finalitat garantir la qualitat, capacitat, funcionalitat i suficiència de les dotacions públiques. Es classifiquen en estàndards qualitatius i estàndards quantitatius. Els estàndards qualitatius, al seu torn, es divideixen en estàndards funcionals i estàndards dimensionals.

#### Secció 2a. Estàndards d'edificabilitat

*Article 197.* Edificabilitat bruta i edificabilitat neta (en referència als articles 40, 52 i 63 de la Llei urbanística valenciana).

1. S'estableixen dos modes de mesurar l'edificabilitat d'una actuació urbanística: edificabilitat sobre superfície bruta i edificabilitat sobre superfície neta. En el primer cas, la referència dels càlculs és la superfície total de l'àmbit d'actuació considerat, que es denomina

2. La regulació de estàndares 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.

*Artículo 195.* 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 sobranante 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 rasant, y tampoco se incluirá la edificabilidad de las parcelas dotacionales públicas o privadas.

*Artículo 196.* 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. Estándares de edificabilidad

*Artículo 197.* 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,

superfície bruta; i, en el segon cas, els càlculs es refereixen a les parcel·les netes de titularitat privada que resulten de l'ordenació detallada.

2. Els plans hauran de justificar expressament que l'edificabilitat neta total no sobrepassa els límits, màxims o mínims, que s'obtenen per aplicació dels índexs d'edificabilitat bruta a la superfície bruta de l'actuació.

*Article 198.* Paràmetres d'edificabilitat bruta (en referència als articles 40, 52 i 63 de la Llei urbanística valenciana).

1. L'edificabilitat bruta (EB) d'un àmbit d'actuació és la suma de totes les edificabilitats, destinades a qualsevol ús lucratiu (sense incloure l'edificabilitat dotacional privada permesa pel pla), que poden materialitzar-se en aquest àmbit. S'expressa en metres quadrats de sostre ( $m^2$  sostre) o en unitats d'aprofitament (UA) quan l'edificabilitat està afectada per coeficients de ponderació.

2. L'índex d'edificabilitat global (IEG) és el quocient entre l'edificabilitat global d'un àmbit d'actuació i la superfície bruta d'aquest àmbit. S'expressa en metres quadrats de sostre per cada metre quadrat de sòl ( $m^2$  sostre/ $m^2$  sòl) o en unitats d'aprofitament per cada metre quadrat de sòl (UA/ $m^2$  sòl) quan l'edificabilitat està afectada per coeficients de ponderació.

3. L'edificabilitat residencial (ER) d'un àmbit d'actuació és la suma de totes les edificabilitats destinades a l'ús residencial que poden materialitzar-se en tal àmbit. S'expressa en metres quadrats de sostre ( $m^2$  sostre) o en unitats d'aprofitament (UA) quan l'edificabilitat està afectada per coeficients de ponderació.

4. L'índex d'edificabilitat residencial (IER) és el quocient entre l'edificabilitat residencial d'un àmbit d'actuació i la superfície bruta d'aquest àmbit. S'expressa en metres quadrats de sostre per cada metre quadrat de sòl ( $m^2$  sostre/ $m^2$  sòl) o en unitats d'aprofitament per cada metre quadrat de sòl (UA/ $m^2$  sòl) quan l'edificabilitat està afectada per coeficients de ponderació.

5. L'edificabilitat terciària (ET) d'un àmbit d'actuació és la suma de totes les edificabilitats destinades a l'ús terciari que poden materialitzar-se en aquest àmbit. S'expressa en metres quadrats de sostre ( $m^2$  sostre) o en unitats d'aprofitament (UA) quan l'edificabilitat està afectada per coeficients de ponderació.

6. L'índex d'edificabilitat terciària (IET) és el quocient entre l'edificabilitat terciària d'un àmbit d'actuació i la superfície bruta d'aquest àmbit. S'expressa en metres quadrats de sostre per cada metre quadrat de sòl ( $m^2$  sostre/ $m^2$  sòl) o en unitats d'aprofitament per cada metre quadrat de sòl (UA/ $m^2$  sòl) quan l'edificabilitat està afectada per coeficients de ponderació.

7. L'edificabilitat industrial (EI) d'un àmbit d'actuació és la suma de totes les edificabilitats destinades a l'ús industrial que poden materialitzar-se en aquest àmbit. S'expressa en metres quadrats de sostre ( $m^2$  sostre) o en unitats d'aprofitament (UA) quan l'edificabilitat està afectada per coeficients de ponderació.

8. L'índex d'edificabilitat industrial (IEI) és el quocient entre l'edificabilitat industrial d'un àmbit d'actuació i la superfície bruta d'aquest àmbit. S'expressa en metres quadrats de sostre per cada metre quadrat de sòl ( $m^2$  sostre/ $m^2$  sòl) o en unitats d'aprofitament per cada metre quadrat de sòl (UA/ $m^2$  sòl) quan l'edificabilitat està afectada per coeficients de ponderació.

*Article 199.* Paràmetres d'edificabilitat neta (en referència als articles 40, 52 i 63 de la Llei urbanística valenciana)

1. L'edificabilitat neta (EN) d'una parcel·la és la suma de l'edificabilitat total, destinada a qualsevol ús lucratiu (sense incloure l'edificabilitat dotacional privada permesa pel pla), que es pot materialitzar en l'esmentada parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre ( $m^2$  sostre).

2. L'índex d'edificabilitat neta (IEN) d'una parcel·la és el quocient entre l'edificabilitat neta i la superfície de parcel·la neta, entenent com a tal la parcel·la privada que queda després de les corresponents cessons de dotacions públiques. S'expressa en metres quadrats de sostre per cada metre de sòl ( $m^2$  sostre/ $m^2$  sòl).

3. En funció del sistema d'ordenació que s'adopte, l'edificabilitat neta de les parcel·les es pot definir mitjançant la fixació d'alinea-

que se denomina superfície 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 neta total no rebasa los límites, máximos o mínimos, que se obtienen por aplicación de los índices de edificabilidad bruta a la superficie bruta de la actuación.

*Artículo 198.* Parámetros de edificabilidad bruta (en referencia a los artículos 40, 52 y 63 de la Ley Urbanística Valenciana).

1. La edificabilidad bruta (EB) de un ámbito de actuación es la suma de todas las edificabilidades, destinadas a cualquier uso lucrativo (sin incluir la edificabilidad dotacional privada permitida por el Plan), que pueden materializarse en dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo ( $m^2$ t) o en Unidades de Aprovechamiento (UA) cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes de ponderación.

2. El índice de edificabilidad global (IEG) es el cociente 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 ( $m^2$ t/ $m^2$ s) o en Unidades de Aprovechamiento por cada metro cuadrado de suelo (UA/ $m^2$ s) 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 ( $m^2$ t) o en Unidades de Aprovechamiento (UA) cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes de ponderación.

4. El índice de edificabilidad residencial (IER) es el cociente 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 ( $m^2$ t/ $m^2$ s) o en Unidades de Aprovechamiento por cada metro cuadrado de suelo (UA/ $m^2$ s) 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 ( $m^2$ t) o en Unidades de Aprovechamiento (UA) cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes de ponderación.

6. El índice de edificabilidad terciaria (IET) es el cociente 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 ( $m^2$ t/ $m^2$ s) o en Unidades de Aprovechamiento por cada metro cuadrado de suelo (UA/ $m^2$ s) 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 ( $m^2$ t) o en Unidades de Aprovechamiento (UA) cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes de ponderación.

8. El índice de edificabilidad industrial (IEI) es el cociente 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 ( $m^2$ t/ $m^2$ s) o en Unidades de Aprovechamiento por cada metro cuadrado de suelo (UA/ $m^2$ s) cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes de ponderación.

*Artículo 199.* 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 (sin incluir la edificabilidad dotacional privada permitida por el Plan), que se puede materializar en dicha parcela. Se expresa en metros cuadrados de techo ( $m^2$ t).

2. El índice de edificabilidad neta (IEN) de una parcela es el cociente 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 ( $m^2$ t/ $m^2$ s).

3. En función del sistema de ordenación que se adopte, la edificabilidad neta de las parcelas se puede definir mediante la fijación

cions d'edificació i alçàries d'aquesta, a través de l'índex d'edificabilitat neta o per mitjà de la concreció del volum de l'edificació mitjançant normativa.

*Article 200.* Superfície computable del sector (en referència als articles 40, 52 i 63 de la Llei urbanística valenciana)

1. Es defineix la superfície computable del sector (SCS), com a l'àmbit superficial a què se li apliquen els índexs d'edificabilitat bruta per a obtenir l'edificabilitat bruta del sector. En determinats supòsits, la superfície computable del sector s'aplicarà també per al càlcul dels estàndards dotacionals expressats en percentatges superficials.

2. En principi, la superfície computable del sector coincideix amb la superfície del sector. No obstant això, la superfície computable del sector serà inferior a la superfície del sector quan es donen alguna o diverses de les circumstàncies següents: xarxa primària inclosa en el sector que no s'executa a càrrec de l'actuació; actuacions aïllades que s'exclouen de l'actuació integrada per aplicació del règim establert per a les àrees semiconsolidades; zones de protecció derivades de la legislació sectorial; o dotacions públiques existents (no viàries) que s'integren en el nou pla.

*Article 201.* Càlcul de la xarxa primària a l'efecte de l'edificabilitat (en referència als articles 40, 52 i 63 de la Llei urbanística valenciana)

1. Els elements de xarxa primària que, estant adscrits a un sector, no estan inclosos en la delimitació del sector, per així establir-ho el pla general o per la seua situació exterior a aquest, no s'inclouran en la superfície computable del sector.

2. Els elements de xarxa primària que estiguen inclosos en la delimitació del sector s'inclouran en la superfície computable del sector sempre que se cedisquen i s'executen a càrrec del sector. En cas contrari, la superfície computable del sector s'obté restant de la superfície del sector la superfície de les dotacions de xarxa primària que no se cedisquen o no s'executen a costa de l'actuació.

3. En els supòsits en què una dotació de xarxa primària estiga situada en una posició adjacent a l'actuació urbanística, la decisió sobre la inclusió o no d'aquesta dotació en la delimitació del sector dependrà de si l'esmentada dotació està o no vinculada funcionalment a l'actuació i que siga aconsellable el seu disseny conjunt amb el pla parcial o de reforma interior corresponent per a aconseguir una adequada coherència urbanística.

*Article 202.* Càlcul de l'edificabilitat en les àrees semiconsolidades (en referència als articles 40, 52 i 63 de la Llei urbanística valenciana)

1. Quan, per raó del règim establert per a les àrees semiconsolidades, hagen d'excloure's de l'actuació integrada determinats àmbits d'actuacions aïllades, la superfície computable del sector s'obté restant de la superfície del sector la superfície de les esmentades actuacions aïllades.

2. En els supòsits indicats en l'apartat anterior, l'edificabilitat total del sector s'obté d'aplicar l'índex d'edificabilitat bruta a la superfície computable del sector. Els estàndards dotacionals s'obtenen a partir de l'edificabilitat bruta indicada anteriorment i de la superfície computable del sector. Aquests estàndards es podran incrementar justificadament per a tenir en compte la demanda de serveis de les àrees subjectes a actuacions aïllades.

*Article 203.* Càlcul de les zones de protecció de la legislació sectorial (en referència als articles 40, 52 i 63 de la Llei urbanística valenciana)

1. A l'efecte del càlcul de l'edificabilitat, el tractament urbanístic de les zones de protecció establides en la legislació sectorial, serà, llevat que l'esmentada legislació estableixca expressament una altra regulació, el qual s'indica a continuació:

a) Les zones de domini públic quedaran excloses de la superfície computable del sector.

b) Les zones de servitud, zones de protecció o semblants, quedaran incloses en la superfície computable del sector sempre que se

de alineacions de edificació 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 200.* 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.

*Artículo 201.* Cálculo 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 202.* Cálculo 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 bruta a la superficie computable del sector. Los estándares dotacionales se obtendrán a partir de la edificabilidad bruta 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 203.* Cálculo 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 cálculo 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

cedisquen i es necessite executar a càrrec del sector la seua urbanització, en les condicions que estableisca la legislació corresponent. No obstant això, quan la intensitat de l'obra d'urbanització que s'ha de realitzar en aquests terrenys siga molt inferior al grau d'urbanització de la resta de l'actuació, per dur-se a terme un enjardinament o condicionament senzill o per altres causes, la superfície inclosa en aquestes zones computarà al 50 per cent en la determinació de la superfície computable del sector. Quan s'aplique aquesta reducció a les zones de protecció i es done la circumstància que el sector cedisca a més una superfície de terreny com a domini públic per la construcció o l'ampliació d'infraestructures, el 50 per cent d'aquesta superfície s'afegirà a l'obtinguda anteriorment per la determinació de la superfície computable del sector, sense que en total pugua excedir de la mateixa superfície del sector. Les zones de protecció de la xarxa viària cedides pel sector s'aportaran al domini públic del sòl com a reserva de xarxa viària.

c) Les zones d'afecció o semblants quedaran incloses, en tots els casos, en la superfície computable del sector. Ha de precisar-se que es consideraran, a aquests efectes, els terrenys situats a partir del límit exterior de la zona de servitud o de protecció.

d) Els terrenys afectats per la impossibilitat de construir edificacions, derivada de la fixació d'una línia límit d'edificació o regulació semblant, i que no pertanguen a les zones indicades en els apartats a) i b) d'aquest article, quedaran inclosos, en tot cas, en la superfície computable del sector.

2. La regulació general establida en l'apartat anterior podrà ser modificada per l'organisme titular del bé de domini públic afectat, sempre que es justifiquen, en l'informe sectorial que necessàriament haurà d'emetre's en aquests casos, les raons d'interès públic que justifiquen aquesta modificació.

*Article 204. Còmput de les dotacions públiques existents (en referència als articles 40, 52 i 63 de la Llei urbanística valenciana)*

1. A efecte del còmput d'estàndards es distingeixen les dotacions públiques existents (no viàries) que s'integren en l'ordenació establida pel pla, de la resta de béns de domini públic, de qualsevol naturalesa i origen, que existisquen en l'àmbit d'actuació.

2. Les dotacions públiques existents (no viàries) que s'integren i mantinguen en l'ordenació establida pel pla formaran part de la superfície computable del sector, no computant a l'efecte de dotacions si presten servei a un àmbit territorial diferent del sector. En cas contrari, podran computar justificadament de manera total o parcial en funció de la seua capacitat de servei per al sector que les integra.

*Article 205. Limitacions d'edificabilitat (en referència als articles 40, 52 i 63 de la Llei urbanística valenciana)*

1. En el sòl urbanitzable, l'índex d'edificabilitat residencial no podrà superar el valor d'un metre quadrat de sostre per cada metre quadrat de sòl, referit a la superfície computable del sector.

2. En el sòl urbà, les limitacions d'edificabilitat depenen del grau de consolidació per l'edificació que ja existisca en l'estat actual, de conformitat amb les regles següents:

a) En les àrees vacants formades per almenys una illa completa, quan s'ordenen de manera directa per un pla general, s'haurà d'aplicar la limitació establida en l'apartat 1 d'aquest article al sòl definit per eixos de carrers que configure l'esmentada illa o illes.

b) En les actuacions integrals de renovació urbana, en les quals l'actuació comporta la desaparició generalitzada de les edificacions preexistents, s'haurà d'aplicar la limitació establida en l'apartat 1 d'aquest article.

c) En les operacions de reforma interior d'ús dominant residencial que actuen sobre un àmbit parcialment consolidat per l'edificació, s'haurà d'aplicar la limitació establida en l'apartat 1 d'aquest article, referida a la superfície resultant de restar de l'àmbit d'actuació les illes consolidades per l'edificació de forma total o parcial, les quals hauran d'ordenar-se sense superar l'edificació característica o alçàries de la part consolidada de les esmentades illes ni la del seu entorn

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. Cuando se aplique esta reducción a las zonas de protección y se dé la circunstancia de que el sector cede además una superficie de terreno como dominio público por la construcción o ampliación de infraestructuras, el 50 por ciento de esa superficie se añadirá a la obtenida anteriormente para la determinación de la superficie computable del sector, sin que en total pueda exceder de la propia superficie del sector. Las zonas de protección de la red viaria cedidas por el sector se aportarán al dominio público del suelo como Reserva de Red Viaria.

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 204. 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 205. 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, 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 aplicará la limitación establecida en el apartado 1 de este artículo.

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

immediat. L'àrea ocupada per il·les completament vacants quedarà subjecta als límits de l'apartat 1 d'aquest article. Tot això sense perjudici de les regles específiques de les operacions de requalificació previstes en aquest reglament.

d) En zones consolidades, i quan es tracte de l'assignació pel pla d'edificabilitat a parcel·les concretes, l'edificabilitat atribuïda a les parcel·les no superarà l'edificabilitat característica dels edificis que, dins d'ordenació, existisquen en la mateixa illa o l'entorn d'aquesta. Excepcionalment, aquest límit podrà superar-se quan la major edificabilitat atribuïda a la parcel·la (mai superior en un 20% a la mitjana de l'entorn o illa) vinga motivada per la cessió d'una part de la parcel·la per a dotacions públiques.

3. Els plans hauran de fixar els límits d'edificabilitat per a les actuacions d'ús dominant terciari i industrial.

### Secció 3a. Estàndards dotacionals

*Article 206.* Estàndard global de zones verdes (en referència als articles 40, 52 i 63 de la Llei urbanística valenciana)

1. L'estàndard global de zones verdes en cada municipi no podrà ser inferior a 10 metres quadrats de zona verda per habitant, amb relació al total de població prevista en el pla. Aquest estàndard es complirà de manera global per a tot el municipi, però no és exigible que es complisca en cada un dels sectors o àmbits de planejament.

2. A l'efecte del còmput de l'estàndard exigít en l'apartat anterior, es consideraran tant els parcs de xarxa primària com les zones verdes de la xarxa primària i secundària. Es consideren incloses en aquest estàndard les dotacions de parc públic natural regulades en aquest reglament, sense perjudici d'allò que preveu l'article següent.

*Article 207.* Parc públic de xarxa primària (en referència als articles 40, 52 i 63 de la Llei urbanística valenciana)

1. El pla general haurà de preveure una dotació de parc públic de xarxa primària de naturalesa urbana, en proporció no inferior a 5 metres quadrats per habitant. En aquest estàndard no computaran els parcs públics naturals resultants de les noves classificacions de sòl per raó del que preveu l'article 13.6 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge.

2. Qualsevol modificació puntual de pla d'àmbit superior a una illa completa i tot pla modificatiu, que incrementen la capacitat poblacional respecte del planejament vigent, haurà de suplementar la dotació de parc públic de xarxa primària sempre que el pla general vigent no tinga cap excés sobre la dotació mínima prevista com a parcs de xarxa primària de l'apartat 1 precedent. En aquests supòsits, l'estàndard aplicable serà el mínim indicat en l'apartat anterior.

3. Quan el suplement de parc públic exigít no tinga unes dimensions suficients per a complir les condicions dimensionals exigides en aquest reglament, es procurarà, en primer lloc, ampliar les dotacions de parc públic ja qualificades i, si això no és possible, s'admetrà que el suplement de zona verda s'aconsegueisca amb jardins.

*Article 208.* Reserves de sòl dotacional en actuacions d'ús dominant residencial (en referència als articles 40, 52 i 63 de la Llei urbanística valenciana)

1. La reserva de sòl amb destinació dotacional pública, sense comptar el viari, ha de superar els 35 metres quadrats per cada 100 metres quadrats de sostre potencialment edificable d'ús residencial.

2. Han de destinar-se a zones verdes públiques, almenys, 15 metres quadrats per cada 100 metres quadrats de sostre potencialment edificable d'ús residencial. I han de destinar-se a equipaments almenys 10 metres quadrats per cada 100 metres quadrats de sostre potencialment edificable d'ús residencial.

3. En els jardins, haurà de disposar-se una àrea específica de joc de xiquets per cada tram complet de 5.000 metres quadrats de superfície total de jardins. En els parcs, la proporció mínima serà d'una àrea específica de joc de xiquets per cada 20.000 metres quadrats complets de dotació de parc públic. Les condicions dimensionals i funcionals seran les definides en aquest reglament.

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. Estándares dotacionales

*Artículo 206.* 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 las zonas verdes de la red primaria y 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 207.* 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 208.* 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.

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 places d'aparcament diferenciarà entre places d'aparcament privades, situades a l'interior de les parcel·les privades, i places d'aparcament públiques, disposades en els vials públics o en zones específiques d'aparcament públic. Per cada 100 metres quadrats, o fracció, d'edificabilitat residencial s'exigirà, com a mínim, 1 plaça d'aparcament privada i 0,5 places d'aparcament d'ús públic, en xarxa viària, reserves específiques o subsòl.

5. A l'edificabilitat d'altres usos no residencials que puga existir en l'àmbit d'actuació se li aplicaran els estàndards exigits en aquest reglament a l'edificabilitat de cada ús, amb les regles següents:

a) L'edificabilitat terciària haurà de computar només a l'efecte de zones verdes, i s'incrementarà la reserva resultant per a ús residencial a raó de 5 metres quadrats de zona verda addicionals per cada 100 metres quadrats construïts d'ús terciari situats en parcel·la d'ús exclusiu i 3 metres quadrats de zona verda per cada 100 metres quadrats d'ús terciari, quan aquest se situe en baixos d'edificis d'ús dominant residencial.

b) L'edificabilitat d'ús industrial es regirà per les mateixes regles que la d'ús terciari.

c) L'edificabilitat dotacional privada no computarà a efecte d'estàndard dotacional.

6. Tots els sectors d'ús residencial han de disposar d'un mínim d'edificabilitat terciària. El pla podrà optar per fixar un índex d'edificabilitat terciària al respecte, o bé regular en la seua normativa la compatibilitat dels usos terciaris que es prevegen en el sector amb l'ús residencial predominant. Aquest mínim d'edificabilitat terciària no podrà destinar-se a l'ús d'allotjaments turístics subjectes a la seua reglamentació administrativa sectorial.

7. La distribució per usos del sòl destinat a equipaments i la seua superfície mínima no està subjecta a estàndards genèrics. Es fixarà, en cada cas, atenent a les necessitats específiques del sector i a la seua posició relativa en l'entorn urbà i territorial, encara que els plans podran optar per una genèrica qualificació com a dotacional d'ús múltiple (MD) quan convinga posposar la definició d'ús específic de la dotació a un moment posterior a la gestió del pla. En tot cas, els plans parcials de sectors d'ús residencial hauran de tenir l'informe, en el termini d'un mes, de les conselleries competents en matèria d'educació i sanitat. Els esmentats informes hauran de pronunciar-se sobre la necessitat de destinar part de la reserva de sòl per a equipaments a usos docents o sanitaris, com també de la superfície necessària perquè queden correctament atesos aquests usos en el sector. La no-emissió de l'informe dins del termini establert implicarà la conformitat de la proposta.

8. Els estàndards dotacionals definits en els apartats anteriors seran de compliment obligatori en la redacció de plans parcials. En les operacions de reforma interior s'aplicaran en la mesura que siguen compatibles amb el grau de consolidació existent, havent de mantenir-se o incrementar-se els estàndards resultants, si és el cas, de l'àrea d'anàlisi definida en aquest reglament.

*Article 209.* Actuacions d'ús dominant terciari (en referència als articles 40, 52 i 63 de la Llei urbanística valenciana)

1. Es consideren actuacions d'ús dominant terciari aquelles en què més de la meitat del seu sostre edificable es destina a aquest ús, i podrà completar-se aquest amb altres usos residencials o industrials.

2. Ha de destinar-se a zones verdes públiques una superfície superior al 10 per cent de la superfície computable del sector.

3. La reserva mínima de places d'aparcament públiques serà d'1 plaça per cada 100 metres quadrats, o fracció, d'edificabilitat terciària i podran estar en parcel·la privada si són d'ús públic, i podrà complir-se aquesta reserva amb les específiques previstes en l'apartat següent, sempre que resulte una xifra major i siguen d'ús públic.

4. La reserva de places d'aparcament en parcel·la privada estarà en funció de l'ús concret a què, en desenvolupament del pla, es destinen les parcel·les, conforme als estàndards següents:

a) Per a usos comercials o recreatius, 1 plaça per cada 25 metres quadrats construïts.

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 contruidos 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 209.* Actuaciones de uso dominante terciario (en referencia a los artículos 40, 52 y 63 de la Ley Urbanística Valenciana)

1. Se consideran actuaciones de uso dominante terciario aquellas en las que más de la mitad de su techo edificable se destina a dicho uso, pudiendo completarse éste con otros usos residenciales o industriales.

2. Debe destinarse a zonas verdes públicas una superficie superior al 10 por ciento de la superficie computable del sector.

3. 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.

4. 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 contruidos.

b) Per a usos hotelers i semblants, 1 plaça per cada 50 metres quadrats construïts.

c) Per a usos hotelers o semblants, 1 plaça per cada 150 metres construïts.

d) Per a altres usos terciaris diferents dels anteriorment regulats, 1 plaça per cada 100 metres construïts.

e) En complexos terciaris que ocupen illes completes, en els que no siga possible determinar de manera exacta les diferents proporcions d'usos per tractar-se de locals polivalents, la reserva exigible serà d'una plaça d'aparcament per cada 40 metres quadrats construïts.

5. En els sectors d'ús exclusiu terciari, no computarà l'edificabilitat destinada a aparcaments sobre rasant.

6. A l'edificabilitat d'altres usos no terciaris que puga existir en l'àmbit d'actuació se li aplicaran els estàndards exigits en aquest reglament a l'edificabilitat de cada ús.

7. A l'efecte d'aquest article, s'entendrà d'ús públic el d'aquells aparcaments accessibles per a qualsevol usuari, sense un altre requisit que les limitacions de gàlib i durant, almenys, l'horari de funcionament de la instal·lació terciària a què dona servici, siga o no gratuït l'ús d'aquests.

*Article 210.* Actuacions d'ús dominant industrial (en referència als articles 40, 52 i 63 de la Llei urbanística valenciana)

1. Ha de destinar-se a zones verdes públiques una superfície superior al 10 per cent de la superfície computable del sector.

2. La reserva mínima de places d'aparcament públiques serà d'1 plaça per a turisme per cada 200 metres quadrats, o fracció, d'edificabilitat industrial i d'1 plaça per a vehicles pesants per cada 1.500 metres quadrats, o fracció, d'edificabilitat industrial. La reserva mínima de places d'aparcament en parcel·la privada serà d'1 plaça per cada 100 metres quadrats, o fracció, d'edificabilitat industrial. Part de la reserva d'aparcament per a vehicles pesants pot establir-se, justificadament, en parcel·la privada.

3. Els estàndards exigits en els dos apartats anteriors podran minorar-se mitjançant una ordre motivada de la conselleria competent en territori, amb un informe previ favorable de la conselleria competent en matèria d'indústria, i del Consell d'Ordenació del Territori i del Paisatge, quan es tracte de complexos industrials aïllats o hi estiga previst algun tipus d'activitat productiva especial per a la qual no resulten adequats.

4. A l'edificabilitat d'altres usos no industrials que puga existir en l'àmbit d'actuació se li aplicaran els estàndards exigits en aquest reglament a l'edificabilitat de cada ús.

*Article 211.* Càlcul de la xarxa primària a efecte dels estàndards dotacionals de la xarxa secundària (en referència a l'article 13.6 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge i als articles 40, 52 i 63 de la Llei urbanística valenciana)

1. Com a regla general, les dotacions de la xarxa primària no poden computar a efecte de complir els estàndards exigits a les dotacions de la xarxa secundària. Només es permeten les excepcions regulades en els apartats següents.

2. Es permet el càlcul parcial de parcs públics de la xarxa primària, però no els parcs públics naturals, com a jardins de la xarxa secundària quan es complisquen tots els requisits següents:

a) Hi ha un excés de parc públic urbà respecte a l'estàndard mínim de 5 metres quadrats per habitant en el pla general. Podrà computar-se com a zona verda de xarxa secundària fins a l'excés anteriorment indicat.

b) La dotació de xarxa primària se cedeix i s'executa a càrrec de l'actuació.

c) Proporcionen servici directe al sector que els executa.

d) Es compliran els límits previstos en l'article 109 d'aquest reglament.

*Article 212.* Modificacions de plans (en referència als articles 40, 52 i 63 de la Llei Urbanística Valenciana)

1. Les regles d'aplicació dels estàndards urbanístics exigits a les modificacions de plans seran els establits en aquest article.

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 construidos.

d) Para otros usos terciarios distintos a los anteriormente regulados, 1 plaza por cada 100 metros construidos.

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.

5. En los sectores de uso exclusivo terciario, no computará la edificabilidad destinada a aparcamientos sobre rasante.

6. 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.

7. 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 210.* 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 Conselleria competente en Territorio, previo informe favorable de la Conselleria 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 211.* Cálculo de la red primaria a efectos de los estándares dotacionales de la red secundaria (en referencia al artículo 13.6 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje y 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 cálculo 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 109 de este Reglamento.

*Artículo 212.* 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. Com a regla general, l'ordenació modificada haurà de complir o mantenir els estàndards urbanístics de l'ordenació vigent, referits a l'àmbit de la modificació, o a l'àmbit d'anàlisi que es definisca amb aquest fi, sense perjudici de les específiques situacions o modes de còmput regulades en aquest reglament.

3. En els supòsits d'increment o disminució de l'edificabilitat residencial respecte a l'ordenació vigent, en sectors de sòl urbanitzable desenrotllats amb pla parcial vigent o assumit per un pla general, s'exigirà, almenys, el manteniment de l'estàndard dotacional global definit en l'article 209 d'aquest reglament. En sòl urbà, caldrà ajustar-se al que disposen els articles 141, 205.2 i concordants d'aquest reglament.

## CAPÍTOL VI

### *Tramitació, aprovació i modificació dels plans de caràcter espacial*

#### Secció 1a. Preliminar

*Article 213.* Requeriment per a l'elaboració de plans generals a municipis que no disposen de planejament general (en referència a l'article 81.1 de la Llei urbanística valenciana)

Dins de l'any següent a l'entrada en vigor d'aquest reglament, el conseller competent en territori haurà de requerir els municipis sense planejament general perquè l'elaboren en el termini màxim d'un any des de la data de notificació del requeriment.

#### Secció 2a. Concert previ

*Article 214.* Funció del concert previ (en referència als articles 83.1 i 93.2 de la Llei urbanística valenciana)

El concert previ té com a objecte garantir l'adequació del model territorial municipal, amb el seu context supramunicipal, amb els plans d'acció territorial aplicables i amb la política urbanística i territorial de la Generalitat.

*Article 215.* Documentació del concert previ del pla general (en referència als articles 83.1 i 93.2 de la Llei urbanística valenciana).

1. El document que es presente a l'efecte de formalitzar el tràmit de concert previ en la conselleria competent en matèria de territori, haurà d'incorporar el contingut següent en el grau més adequat a les característiques del municipi:

Una memòria informativa que de forma clara i esquemàtica describa:

- a) El planejament vigent i el seu grau de desenrotllament.
- b) Els riscos potencials observats en el territori.
- c) Les infraestructures principals existents i en projecte.
- d) El quadre resum de superfícies del document vigent.

El plànol d'informació, que reflectisca la classificació i qualificació de sòl en el planejament vigent, distingint els àmbits de desenrotllament executats dels que no estiguen totalment executats, el grau d'execució.

C) Una memòria justificativa, que de forma clara i esquemàtica explique i legitime:

a) El model territorial proposat i l'estratègia de desenrotllament, la seua adequació als plans d'acció territorial, al planejament dels municipis confrontants i als principis rectors de la Llei d'ordenació del territori.

b) Les taules que expressen les dimensions de l'evolució urbana previsible i les superfícies incloses en cada classe de sòl.

c) La delimitació de xarxa primària i estructural, indicant les seues superfícies i característiques.

d) Les directrius definidores de l'estratègia d'evolució urbana i ocupació del territori.

D) El pla d'ordenació, a escala 1:10.000 i, en cas necessari, 1:5.000, amb l'ordenació estructural proposada.

2. La documentació indicada en el número anterior haurà d'adequar-se a l'objecte concret del concert previ, i no haurà de contenir més informació que la necessària per a aquest, excepte en el supòsit previst en l'apartat 3 següent.

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 209 de este Reglamento. En suelo urbano, se estará a lo dispuesto en los artículos 141, 205.2 y concordantes de este Reglamento.

## CAPÍTULO VI

### *Tramitación, aprobación y modificación de los Planes de carácter espacial*

#### Sección 1ª. Preliminar

*Artículo 213.* Requerimiento para la elaboración de Planes Generales en Municipios que no cuenten con planeamiento general (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 Territorio 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. Concierto previo

*Artículo 214.* 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, con su contexto supramunicipal, con los Planes de Acción Territorial aplicables y con la política urbanística y territorial de la Generalitat.

*Artículo 215.* 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.

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. Quan un municipi opte per la versió simplificada d'un pla general prevista en l'article 62.1 de la Llei urbanística valenciana i assumisca l'ordenació del sòl urbà del pla general anterior en la seua integritat, la documentació establida en l'apartat 1 anterior es complementarà amb la següent:

a) Les determinacions completes de l'ordenació estructural, incloent la totalitat dels continguts de l'article 36.1 de la Llei urbanística valenciana.

b) Les normes urbanístiques aplicables, desenrotllant les de nova implantació i ressenyant les que conserven vigència del planejament anterior.

c) Les determinacions, fitxes i normativa no gràfica de l'ordenació estructural

d) L'estudi d'impacte ambiental.

e) El catàleg de béns i espais protegits, en el cas que no s'assumisca el del pla general anterior.

4. En el supòsit previst en l'apartat anterior, l'administració actuant no durà a terme un tràmit diferenciat de concert previ, entenent-se simultanis aquest i el del pla general, conforme al que estableix l'article 83.2 de la Llei urbanística valenciana i concordants d'aquest reglament, i això no obstant, hauran de dur a terme les actuacions, negociacions i consultes amb altres administracions implicades previstes en l'apartat 1 de l'esmentat article 83.

*Article 216.* Exposició al públic del concert previ (en referència a l'article 83.1 de la Llei urbanística valenciana).

1. L'ajuntament acordarà l'exposició al públic del concert a què es refereix l'article 83 de la Llei urbanística, que es publicarà en el *Diari Oficial de la Generalitat*.

2. Serà preceptiva l'emissió d'informes dels diferents departaments i òrgans competents de les administracions exigits per la legislació reguladora de les seues competències respectives, com també l'informe favorable de l'òrgan competent en matèria d'avaluació d'impacte ambiental.

3. Una vegada conclòs el termini d'exposició al públic del concert previ, l'ajuntament estudiarà els suggeriments presentats durant el període d'exposició al públic i n'acordarà la remissió a la conselleria competent en matèria de territori. Rebuda la documentació, l'òrgan competent autonòmic a la vista de la documentació i informes emesos, es pronunciarà sobre aquest i declararà conclusa i superada la fase de concert previ i prosseguirà els tràmits per a l'aprovació del pla general.

#### Secció 3a. Tramitació i aprovació del pla general

*Article 217.* Informes de les companyies que gestionen o exploten infraestructures de servicis declarats essencials o d'utilitat pública (en referència a l'article 83.2.d) de la Llei urbanística valenciana)

Els informes requerits per l'article 83.2.d) de la Llei urbanística valenciana seran els que emeten aquelles empreses que gestionen o exploten infraestructures de servicis declarats essencials o d'utilitat pública segons la legislació sectorial aplicable.

*Article 218.* Termini per a l'aprovació provisional (en referència a l'article 83.5 de la Llei urbanística valenciana)

Transcorreguts tres mesos des de la finalització del termini d'informació al públic i d'emissió d'informes sectorials sense resolució expressa sobre l'aprovació provisional, s'entendrà desestimada l'aprovació provisional.

*Article 219.* Resolució per la qual s'aproven provisionalment els plans generals (en referència a l'article 83.5 de la Llei urbanística valenciana)

La resolució d'aprovació provisional haurà de remetre's, juntament amb l'expedient a la conselleria competent en matèria de territori sol·licitant la seua aprovació definitiva.

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) Las determinaciones, fichas y normativa no gráfica de la Ordenación Estructural

d) El Estudio de Impacto Ambiental.

e) 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 216.* Exposición al público del concierto previo (en referencia al artículo 83.1 de la Ley Urbanística Valenciana).

1. El Ayuntamiento acordará la exposición al público del concierto al que se refiere el artículo 83 de la Ley Urbanística, que se publicará en el *Diari Oficial de la Generalitat*.

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 autonómico a la vista de la documentación e informes emitidos, se pronunciará sobre el mismo y declarará conclusa y superada la fase de concierto previoproseguiendo los trámites para la aprobación del Plan General.

#### Sección 3ª. tramitación y aprobación del Plan General

*Artículo 217.* 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 218.* 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 219.* Resolución por la que se aprueben provisionalmente los Planes Generales (en referencia al artículo 83.5 de la Ley Urbanística Valenciana).

La resolución de aprobación provisional deberá remitirse, junto con el expediente a la Conselleria competente en materia de territorio interesando su aprobación definitiva.

*Article 220.* Requeriments d'esmena i compleció (en referència a l'article 84 de la Llei urbanística valenciana)

Quan la conselleria competent en matèria de territori requereixca l'administració promotora del pla perquè complete l'expedient, esmenen els tràmits que falten, o motive i aclarisca formalment les propostes de formulació o finalitat imprecisa, o li ofereixca alternatives tècniques de consens administratiu, li concedirà un termini màxim d'un mes des de la recepció del requeriment. Durant aquest mes quedaran suspesos la resta de terminis previstos en l'article 84 de la Llei urbanística valenciana.

*Article 221.* programes alternatius als formulats per la Generalitat (en referència a l'article 89.4 de la Llei urbanística valenciana)

1. Iniciada la tramitació d'un programa, la presentació d'alternatives tècniques l'àmbit de les quals coincidisca totalment o parcialment amb el de la iniciativa de la Generalitat requerirà la prèvia resolució favorable del conseller competent en matèria d'urbanisme, basada en l'interès general.

2. En cas d'autoritzar-se la presentació d'alternatives tècniques en competència, caldrà ajustar-se al procediment de tramitació dels programes de gestió indirecta. La iniciativa de la Generalitat haurà d'incorporar necessàriament els continguts previstos en els articles 126 i 127 de la Llei urbanística valenciana, excepte els extrems previstos en els articles 126.1.i) i f) i 127.1.a) d'aquesta llei, i la seua inclusió serà potestativa per a l'Administració.

*Article 222.* Revisió del pla general per fases desagregades (en referència a l'article 93.2 de la Llei urbanística valenciana)

1. L'ajuntament podrà plantejar la revisió del pla general per fases desagregades per a cada classe de sòl, una vegada que el document de concert s'haja sotmés al període d'informació pública i haja rebut l'aprovació de la Generalitat.

2. Sense perjudici de l'anterior, i atenent a raons d'interès general que aconsellen una revisió integral i conjunta del pla general, o per al millor compliment dels instruments d'ordenació del territori aprovats, la conselleria competent en matèria de territori podrà ordenar la revisió del pla general en el seu conjunt, afectant totes i cadascuna de les classes de sòl existents al terme municipal.

3. En el cas que es tramite desagregadament la revisió del pla general, cadascuna de les fases se sotmetrà al mateix procediment establert en la Llei urbanística valenciana per a la revisió total del pla general.

#### Secció 4a

##### Modificació dels instruments de planejament

*Article 223.* Procediment per a la modificació dels instruments de planejament (en referència a l'article 94 de la Llei urbanística valenciana)

1. Les modificacions dels plans es duren a terme segons el procediment establert per a cada tipus de pla, sense necessitat de reiterar aquelles actuacions pròpies de l'exposició al públic dels programes, i això sense perjudici que qui tinga adjudicada la gestió indirecta pugui tramitar pels seus propis mitjans la publicació i la notificació d'aquesta exposició al públic.

2. Els informes hauran d'emetre's en el termini màxim d'un mes.

3. En el cas previst en l'article 94.5 de la Llei urbanística valenciana, el transcurs d'aquest termini determinarà la continuació del procediment i la qualificació d'aquests sòls a l'ús ja implantat.

4. En el cas previst en l'article 94.6 de la Llei urbanística valenciana, en el transcurs d'aquest termini es prosseguirà el procediment sense que escaiga la legalització de les actuacions urbanístiques irregulars.

5. Les modificacions de plans generals referides únicament a elements d'ordenació detallada es tramitaran conforme al procediment previst per a l'aprovació de plans parcials.

*Artículo 220.* Requerimientos de subsanación y compleción (en referencia al artículo 84 de la Ley Urbanística Valenciana)

Cuando la Conselleria competente en materia de territorio 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, o le ofrezca alternativas técnicas de consenso administrativo, 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 221.* 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 222.* 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 periodo de información pública y haya recibido la aprobación por la Generalitat.

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 territorio 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

##### Modificación de los instrumentos de planeamiento

*Artículo 223.* 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.

## Secció 5a

## Instruments de planejament d'àmbit supramunicipal

*Article 224.* Elaboració d'instruments de planejament de desenvolupament d'àmbit intermunicipal (en referència a l'article 92 de la Llei urbanística valenciana)

1. La tramitació, aprovació i execució dels instruments de planejament de desenvolupament d'iniciativa municipal, incloent els programes d'actuació integrada i aïllada l'àmbit territorial dels quals afecte dos o més municipis, es regirà per les regles següents:

a) L'alcalde o els alcaldes que exercisquen la iniciativa requeriran als altres municipis per a arribar a un acord entre tots ells relatiu a la tramitació, aprovació i, si és el cas, execució de l'instrument de planejament de què es tracte. El requeriment haurà de practicar-se amb caràcter previ al tràmit d'informació pública.

b) L'acord que s'assolisca haurà de contenir necessàriament les previsions següents:

- (i) l'extensió territorial
- (ii) el municipi que assumeix la tramitació
- (iii) el règim de comunicacions i d'intervenció en el procediment del municipi o municipis que no assumeixen la tramitació
- (iv) el règim econòmic aplicable

c) Si l'indicat acord no s'ha assolit dins del termini màxim de tres mesos comptador des del requeriment, l'ajuntament o ajuntaments que van promoure la iniciativa ho comunicaran a la conselleria competent en territori. Des d'aquest moment, la conselleria assumirà la competència per a tramitar i, si és el cas, aprovar aquests instruments de planejament, la qual cosa es produirà mitjançant una resolució expressa que, entre altres, incorporarà els pronunciaments a què es refereix l'apartat anterior, excepte la determinació de l'ajuntament competent per a la tramitació.

2. El mateix règim previst en els paràgrafs anteriors també serà aplicable quan la iniciativa dels instruments de planejament siga particular. En aquest cas, el requeriment haurà de practicar-se amb caràcter previ a la publicació de l'anunci del concurs i a l'inici del tràmit d'informació pública.

3. La iniciativa particular en aquests supòsits haurà de dirigir-se a tots els municipis interessats i garantir respecte d'aquests la publicitat de totes les actuacions d'acord amb el que disposen la Llei urbanística valenciana i aquest reglament.

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

5. En tot allò no previst expressament en aquest article, l'elaboració, tramitació, aprovació i execució d'aquests instruments de planejament es regirà per les normes aplicables per raó del tipus d'instrument de què es tracte.

## CAPÍTOL VII

## Cèdula territorial d'urbanització

*Article 225.* Funció i determinacions de la cèdula territorial d'urbanització (en referència a l'article 112 de la Llei urbanística valenciana)

1. La cèdula territorial d'urbanització certifica la viabilitat de les iniciatives de planejament de desenvolupament que proposen:

a) Modificar l'ordenació estructural d'un pla general sense modificar la classificació de sòl del mateix.

b) Modificar l'ordenació estructural incorporant nous sòls urbanitzables a l'estructura territorial implicant una modificació de la classificació de sòl.

2. La cèdula territorial d'urbanització té com a funció primària possibilitar a l'Administració autonòmica un coneixement preliminar sobre les propostes de planejament que proposen modificacions de l'ordenació estructural, possibilitant un pronunciament, també preliminar i no definitiu, sobre la seua viabilitat.

*Article 226.* Sol·licitud de la cèdula territorial d'urbanització (en referència a l'article 113 de la Llei urbanística valenciana)

1. La sol·licitud de cèdula territorial d'urbanització és obligatòria per a la tramitació o aprovació de plans o programes que modifiquen

## Sección 5ª

## Instrumentos de planeamiento de ámbito supramunicipal

*Artículo 224.* 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 Conselleria competente en Territorio. Desde ese momento, la Conselleria 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 Territorio.

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

## Cédula Territorial de Urbanización

*Artículo 225.* 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 226.* 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 modifi-

l'ordenació estructural, es proposa o no simultàniament una nova classificació de sòl urbanitzable.

2. Juntament amb la presentació de l'alternativa tècnica d'un programa s'acompanyarà còpia del resguard de la sol·licitud davant de la conselleria competent en matèria de territori.

3. La sol·licitud de cèdula territorial d'urbanització només es pot dur a terme pels particulars en el marc del tràmit iniciat d'un programa i pels que hagen presentat o es comprometen a presentar propostes a aquest.

4. Només poden sol·licitar cèdules amb caràcter previ i a l'efecte de consulta sobre la viabilitat d'una actuació urbanística els ajuntaments, l'Administració autonòmica i els diferents departaments i empreses de capital íntegrament públic de la Generalitat.

*Article 227.* Documentació per a sol·licitar la cèdula territorial d'urbanització (en referència a l'article 113 de la Llei urbanística valenciana)

1. La sol·licitud de cèdula territorial d'urbanització del supòsit previst en l'article 225.1.a) d'aquest reglament haurà d'anar acompanyada de la documentació següent:

a) Còpia completa del document de planejament en què es proposa la modificació, bé siga una modificació de pla general o un pla parcial o de teforma interior modificatiu d'ordenació estructural.

b) Còpia dels estudis complementaris que s'hagen realitzat per a justificar i recolzar les modificacions preteses i que formen part de l'alternativa tècnica.

c) Documents, en especial gràfics, del projecte d'urbanització, quan es consideren necessaris per a valorar degudament la validesa de les solucions tècniques de planejament proposades.

2. La sol·licitud de cèdula territorial d'urbanització del supòsit previst en l'article 225.1.b) d'aquest reglament haurà d'acompanyar-se de la documentació expressada en l'apartat anterior i, a més:

a) Còpia completa del document de justificació de la integració territorial.

b) Còpia del document de síntesi i de les mesures correctores de l'estudi d'impacte ambiental.

*Article 228.* Inadmissió a tràmit de la sol·licitud de la cèdula territorial d'urbanització (en referència a l'article 115 de la Llei urbanística valenciana)

1. A efecte de determinar la seua admissió a tràmit, les sol·licituds referides al supòsit previst en el 225.1.a) d'aquest reglament seran objecte d'una anàlisi preliminar per part de la conselleria competent en ordenació del territori i urbanisme.

2. A la vista de la informació i documentació aportada, i quan s'observen raons d'evident i objectiva incompatibilitat amb la legislació urbanística, ambiental o sectorial vigents, mitjançant una resolució motivada del director general de Planificació i Ordenació Territorial es podrà declarar la inadmissió a tràmit la sol·licitud.

*Article 229.* Instrucció del procediment per a l'expedició de la cèdula territorial d'urbanització (en referència a l'article 115 de la Llei urbanística valenciana)

1. Rebuda per la conselleria competent en territori una sol·licitud de cèdula del supòsit previst en l'article 225.1.a) d'aquest reglament, se sol·licitarà, si s'estima necessari, informe dels departaments sectorials o administracions supramunicipals afectades per la iniciativa.

2. En el supòsit previst en l'article 225.1.b) d'aquest reglament, si es jutja inicialment viable la iniciativa, per no estar el sòl proposat inclòs en cap categoria de protecció i no haver-hi raons territorials que permeten suposar la seua inviabilitat, se sol·licitaran els informes sectorials i de les administracions supramunicipals que resulten afectades per la iniciativa.

3. Es donarà audiència a les persones interessades per a esmenar omissions o deficiències de la documentació, exclusivament a fi de pre-

quen la ordenació estructural, se proposa o no simultàneament 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 territorio.

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 227.* 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 225.1.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 225.1.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 228.* 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 225.1.a) de este Reglamento serán objeto de un análisis preliminar por parte de la Conselleria 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 229.* 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 Conselleria competente en Territorio una solicitud de Cédula del supuesto contemplado en el artículo 225.1.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 225.1.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. Se dará audiencia al interesado para subsanar omisiones o deficiencias de la documentación, exclusivamente al objeto de precisar

cisar aspectes essencials del seu contingut que puguin alterar la resolució final, i a més per a al·legar el que creguen oportú a la vista dels informes als quals es refereixen els apartats anteriors, però no podran aportar-se nous documents amb diferents solucions tècniques o de planejament de què hagen sigut objecte d'exposició pública en el marc del tràmit d'un programa.

*Article 230.* Expedició de la cèdula territorial d'urbanització (en referència als articles 112.2 i 115 de la Llei urbanística valenciana)

1. La resolució motivada d'atorgament o denegació de la cèdula ha de dictar-se i notificar-se dins del termini màxim de tres mesos.

2. Les cèdules territorials d'urbanització que s'expedixen seran coherents amb les prèviament expedides i que no s'hagen declarat caducades en relació amb el mateix àmbit territorial.

3. Qualsevol interessat podrà consultar i obtenir còpia de les cèdules territorials d'urbanització expedides, que seran inscrites en el Registre Urbanístic de la Comunitat Valenciana regulat en aquest reglament.

*Article 231.* Contingut de la cèdula territorial d'urbanització (en referència a l'article 112 de la Llei urbanística valenciana)

1. L'expedició de la cèdula territorial d'urbanització serà sempre motivada i constarà dels documents següents:

- a) Pla d'identificació de l'àmbit afectat.
- b) Planejament general vigent i descripció sucinta de les determinacions del mateix que són objecte de modificació.
- c) La descripció de la modificació o modificacions proposades de l'ordenació estructural.

d) Les propostes d'acceptació total o parcial o rebuig de les modificacions preteses, i les raons d'ordre territorial, ambiental o jurídic que amparen o justifiquen la decisió.

2. El contingut de la cèdula farà referència exclusivament a l'ordenació estructural. Sobre l'ordenació detallada només podran emetre's observacions o recomanacions no vinculants per a l'ajuntament.

*Article 232.* Efectes de la cèdula territorial d'urbanització (en referència a l'article 116 de la Llei urbanística valenciana)

1. La cèdula territorial d'urbanització s'expedeix a reserva de la competència autonòmica per a aprovar definitivament els plans que modifiquen l'ordenació estructural o avaluar el seu impacte ambiental quan escaiga, però els pronunciaments de la cèdula territorial d'urbanització vinculen l'Administració autonòmica, durant el termini d'un any, respecte dels continguts substantius sobre els quals certifica i les observacions que conté, per la qual cosa no es podrà defraudar la legítima confiança depositada per l'interessat al qual es va atorgar la cèdula.

2. Encara que no s'haja expedit la cèdula, els ajuntaments poden aprovar provisionalment els plans i les seues modificacions que requereixen de sol·licitud de cèdula. Si s'ha emés cèdula amb contingut substantiu respecte del planejament, amb caràcter previ a l'aprovació provisional dels plans modificatius d'ordenació estructural, els ajuntaments incorporaran els continguts que es deriven de la cèdula, exclusivament pel que fa a l'ordenació estructural.

3. L'expedició de la cèdula no és requisit imprescindible per a l'aprovació provisional dels plans modificatius d'ordenació estructural a fi d'instar l'aprovació d'aquests a l'òrgan autonòmic competent.

*Article 233.* Denegació de la cèdula territorial d'urbanització per silenci administratiu (en referència a l'article 115 de la Llei urbanística valenciana)

Transcorregut el termini de tres mesos des de la sol·licitud sense que s'haja dictat i notificat resolució expressa, l'interessat pot entendre denegada la cèdula. En aquest cas, en no haver-hi un pronunciament de l'Administració autonòmica sobre els continguts del planejament proposats en la iniciativa, els particulars i els ajuntaments

aspectos esenciales de su contenido que pudiesen alterar la resolución final, y además para alegar lo que estime oportuno a la vista de los informes a los que se refieren los apartados anteriores, 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 230.* 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 Comunitat Valenciana regulado en este Reglamento.

*Artículo 231.* 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 232.* 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 233.* 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 Ayun-

podran dur a terme els tràmits oportuns per a remetre a la conselleria competent en ordenació del territori i urbanisme la proposta o les propostes de planejament que requerisquen aprovació definitiva autonòmica.

## TÍTOL II Estatut de la propietat del sòl

*Article 234.* Conceptes fonamentals del règim urbanístic del sòl (en referència a l'article 34 de la Llei urbanística valenciana)

En els conceptes fonamentals del règim urbanístic del sòl establits en l'article 34 de la Llei urbanística valenciana no es tindran en compte els elements constructius que el planejament excloga del còmput d'edificabilitat, com ara semisoterranis, volades, marquesines o semblants.

*Article 235.* Concepte d'àrees semiconsolidades (en referència a l'article 27, apartats 1 i 2, de la Llei urbanística valenciana)

1. Tenen la consideració d'àrees semiconsolidades aquelles superfícies de terreny integrades en un sector, unitat d'execució o àrea reparcel·lable, que estiguen parcialment ocupades per edificacions compatibles amb l'ordenació proposada.

2. S'entén per edificacions compatibles amb l'ordenació proposada aquelles que complisquen tots els requisits següents:

a) Que respecten tots els paràmetres edificatoris i d'ús previstos pel planejament l'execució del qual es pretén, excepte pel que fa a l'aprofitament objectiu per a la parcel·la vinculada. En el supòsit en què l'edificació preexistent represente un excés respecte de l'aprofitament objectiu de la parcel·la vinculada, l'immoble quedarà subjecte al règim de fora d'ordenació previst en l'article 30 de la Llei urbanística valenciana i a les previsions del planejament general que el desenrotllen.

b) Que disposen de totes les llicències urbanístiques i autoritzacions sectorials exigibles o, si no n'hi ha, que haja prescrit l'acció per a la restauració de la legalitat urbanística o per a imposar sancions. A l'efecte de determinar si una concreta àrea semiconsolidada ha de subjectar-se al règim d'actuacions integrades o al d'actuacions aïllades s'aplicaran els criteris establits en aquest reglament.

c) Que no ocupen, ni tan sols parcialment, parcel·les destinades a vials, espais lliures o altres dotacions públiques i es troben alineades d'acord amb el traçat d'alineacions previst en el pla.

*Article 236.* Concepte d'edificacions consolidades (en referència a l'article 28.1 de la Llei urbanística valenciana)

S'entén per edificacions consolidades les que estiguen patrimonialitzades pels seus propietaris, per haver obtingut les llicències urbanístiques no provisionals i la resta d'autoritzacions sectorials exigibles o, si no n'hi ha, per haver prescrit les accions per a la restauració de la legalitat urbanística o per a la imposició de sancions.

*Article 237.* parcel·la vinculada urbanísticament a una edificació consolidada (en referència a l'article 29 de la Llei urbanística valenciana)

1. S'entendrà per parcel·la vinculada urbanísticament a una edificació consolidada, la superfície de terreny que resulte de dividir l'edificabilitat total construïda de l'edificació consolidada, per l'índex d'edificabilitat neta que el pla li assigne, que podrà ser diferent de l'aplicable a la resta del sector. El concepte índex d'edificabilitat neta ha d'entendre's com el quocient de dividir l'edificabilitat bruta total assignada pel pla a l'àmbit en què s'ubique la parcel·la vinculada, per la superfície lucrativa total resultant en aquest àmbit.

2. En tot cas, la superfície de parcel·la vinculada serà igual o major a l'àrea ocupada per l'edificació i comprendrà la planta d'aquesta.

tamientos podrán llevar a cabo los trámites oportunos para remitir a la Conselleria competente en ordenación del territorio y urbanismo la propuesta o propuestas de planeamiento que requieran aprobación definitiva autonómica.

## TÍTULO II Estatuto de la propiedad del suelo

*Artículo 234.* Conceptos fundamentales del régimen urbanístico del suelo (en referencia al artículo 34 de la Ley Urbanística Valenciana)

En los conceptos fundamentales del régimen urbanístico del suelo establecidos en el artículo 34 de la Ley Urbanística Valenciana no se tendrán en cuenta los elementos constructivos que el planeamiento excluya del cómputo de edificabilidad, tales como semisótanos, voladizos, marquesinas o similares.

*Artículo 235.* 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 superficies 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 previsions 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 236.* 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 237.* 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, por el índice de edificabilidad neta que el plan le asigne, que podrá ser diferente del aplicable al resto del Sector. El concepto índice 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, por 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.

*Article 238.* reclassificació a sòl no urbanitzable d'àrees semiconsolidades (en referència a l'article 27.3 de la Llei urbanística valenciana)

1. Mitjançant un pla especial modificatiu del planejament general es podran reclassificar com a sòl no urbanitzable aquells terrenys en què concorreuen, acumulativament, els requisits següents:

a) Que hi haja edificacions patrimonialitzades pels seus propietaris, pel fet de disposar de les corresponents llicències urbanístiques no provisionals o autoritzacions sectorials exigibles o, si no n'hi ha, per haver prescrit les accions per a la restauració de la legalitat urbanística o per a imposar sancions.

b) Que aquests terrenys es troben integrats en unitats geogràfiques homogènies. Amb aquest fi, s'entendrà per unitats geogràfiques homogènies les unitats paisatgístiques que s'identifiquen en l'estudi de paisatge que, necessàriament, haurà de formar part del pla especial, en compliment del que disposen els articles 31 i 32 de la Llei d'ordenació del territori i del paisatge.

c) Que no reunisquen la condició de solar, d'acord amb el que disposa el planejament i en l'article 11 de la Llei urbanística valenciana.

d) Que la seua densitat residencial, calculada prenent com a base el perímetre de la unitat geogràfica homogènia, no supere els dos habitatges per hectàrea. En defecte d'estudis específics actualitzats en el moment d'elaborar el pla, es calcularà el nombre d'habitatges a raó d'una per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre residencial existent.

2. El pla especial que reclassifique aquests terrenys com a sòl no urbanitzable haurà d'establir el règim urbanístic de protecció, conservació i manteniment, com també les obres i els usos permesos, sense que en cap cas puga augmentar-se l'aprofitament urbanístic preexistent, tot això de conformitat amb la legislació reguladora d'aquesta classe de sòl.

*Article 239.* Informes justificatius del valor de les edificacions consolidades (en referència a l'article 28.2 de la Llei urbanística valenciana)

1. L'informe pel qual un propietari tracte de justificar que el valor de la seua edificació consolidada supera el dels drets que li atribueix un programa, haurà de ser emés per un tècnic amb titulació universitària de rang superior.

2. Aquest informe serà objecte d'anàlisi contradictòria. Amb aquest fi s'emetràn informes per l'arquitecte municipal de l'ajuntament actuant i per l'arquitecte redactor del programa, que haurà de ser emés en el termini d'un mes.

3. A la vista de tots els informes, l'ajuntament decidirà si es concorren els requisits exigits per a indemnitzar, i fixarà l'import de la indemnització conforme al que disposa la legislació estatal sobre el règim del sòl i valoracions.

*Article 240.* Primera implantació de servicis per a edificis o instal·lacions preexistents (en referència a l'article 28.3 de la Llei urbanística valenciana)

1. En les actuacions urbanitzadores que no comporten primera implantació de servicis per a edificis o instal·lacions preexistents, sinó mera renovació, ampliació o reestructuració d'aquests servicis, no cabrà imposar a la propietat el pagament de quotes pels costos d'urbanització, llevat que la meritació es diferisca fins al moment de la seua reedificació. En aquest cas, la parcel·la vinculada a les edificacions o instal·lacions quedarà afectada registralment al pagament del cànon d'urbanització.

2. El programa haurà de contenir una proposta d'ordenança reguladora del cànon d'urbanització, que serà aprovada juntament amb aquell. Els propietaris de les edificacions o instal·lacions preexistents pagaran, en tot cas, els costos d'urbanització corresponents a la primera implantació de servicis.

3. S'entén per primera implantació de servicis l'execució de les següents obres d'infraestructura:

a) L'accés rodat per via pública pavimentada. No justifiquen la dotació d'aquest servici ni les rondes perimetrals dels nuclis urbans, respecte de les superfícies confrontants amb els seus marges exte-

*Artículo 238.* reclasificación a suelo no urbanizable de Áreas Semi-consolidadas (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, acumulativamente, 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 el 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 239.* 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, que deberá ser emitido en el plazo de un mes.

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 240.* 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 afectada 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

riors, ni les vies de comunicació d'aquests nuclis entre ells, excepte en els seus trams de travessia i a partir del primer encreuament d'aquesta amb carrer propi del nucli urbà, cap al seu interior.

b) El condicionament de la resta de vies que donen enfront de la parcel·la, en la mesura necessària per a convertir-les en accessibles al públic.

c) El subministrament d'aigua potable i energia elèctrica, quan aquests no preexistisquen.

d) L'evacuació d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram. No justifica la dotació d'aquest servei l'evacuació a séquies o fosses sèptiques, llevat que per al cas concret el planejament les autoritze de forma excepcional i degudament justificada, i en condicions adequades per a zones de densitat inferior a un habitatge per hectàrea.

e) L'accés de vianants, la vorada de les voreres i enllumenat públic en, almenys, una de les vies a què done front la parcel·la.

f) Les infraestructures mínimes d'integració i connexió de l'actuació en què s'ubique la parcel·la amb el seu entorn territorial, aprovades en programar l'actuació.

g) En tot cas, els elements pertanyents a la xarxa primària pública.

4. Només escaurà l'exoneració del pagament a què es refereix l'article 28.3 de la Llei urbanística valenciana quan els propietaris d'edificacions consolidades acrediten fehacientment la prèvia contribució a les càrregues que hagen donat lloc a la implantació dels servicis urbanístics preexistents, mitjançant l'aportació dels documents de pagament o altres mitjans de prova que resulten pertinents i suficients a aquest efecte. En qualsevol altre cas, resultarà sempre aplicable la regla d'ajornament del pagament establida en aquest mateix precepte.

5. En les actuacions urbanitzadores desenvolupades per gestió directa sense programa d'actuació integrada, l'administració actuant podrà repercutir el cost de les obres d'urbanització mitjançant la imposició d'un cànon d'urbanització, sense que escaiga cap ajornament en el pagament.

*Article 241.* Imposició dels costos d'urbanització a propietaris d'edificacions consolidades (en referència a l'article 28.4.a de la Llei urbanística valenciana)

1. S'exceptua la regla de l'article anterior i, en conseqüència, s'imposaran els costos d'urbanització, sense ajornament o exoneració, en les circumstàncies següents:

a) Quan en l'edifici o instal·lació preexistent s'exercisquen activitats econòmiques que requerisquen els servicis de la nova urbanització per a legitimar la seua permanència en funcionament normal, de conformitat amb el planejament i amb la legislació sectorial aplicables en cada moment. S'entén per servicis de la nova urbanització els que establisca el pla o la normativa sectorial.

b) Quan el nou pla beneficie a l'immoble amb un canvi d'ús o un augment d'aprofitament. S'entendrà que concorre aquesta circumstància fins i tot quan només es varie el règim d'usos compatibles o permesos.

c) Quan l'edifici o instal·lació preexistent haja sigut provisionalment autoritzat, es trobe en estat ruïnós, o escaiga adoptar al respecte mesures de restauració de la legalitat. A l'efecte d'acreditar aquestes circumstàncies, serà necessària la declaració administrativa de ruïna, o la notificació a l'interessat de la incoació de l'expedient de restauració de la legalitat urbanística.

2. Quan la permanència de l'edifici o instal·lació siga radicalment incompatible amb la nova urbanització, sense perjudici de la indemnització que corresponga en cada cas pel derrocament o eradicació de l'edifici o instal·lació, i del dret del propietari a sol·licitar la indemnització prevista en l'article 28.2 de la Llei urbanística valenciana. S'entendrà que la permanència de l'edifici o instal·lació és radicalment incompatible amb la nova urbanització quan:

a) El planejament així ho indique i justifique expressament.

b) L'ús de l'edifici o instal·lació estiga prohibit, expressa o implícitament, pel nou planejament.

c) L'edifici o instal·lació es troben situats sobre terrenys que el nou planejament qualifique com a xarxa primària o secundària de

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 aplazamiento 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 aplazamiento alguno en el pago.

*Artículo 241.* 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 sólo se varie el régimen de usos compatibles o permitidos.

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



dotacions públiques, o la seua existència dificulte o impedisca la correcta execució i funcionament de tals dotacions, i així ho justifique el pla. En el cas que només una part dels terrenys estiga destinada a albergar una dotació pública, la resta dels terrenys lliures de la dotació podran subjectar-se al règim d'ajornament del pagament previst en l'article 28.3 de la Llei urbanística valenciana, sempre que això no dificulte o impedisca la correcta execució i funcionament de la dotació.

**Article 242.** Ajornament o exoneració del pagament de les obres d'urbanització (en referència a l'article 28.5 de la Llei urbanística valenciana)

1. L'Administració podrà imposar a l'urbanitzador l'obligació de suportar els costos d'urbanització que siguen objecte d'ajornament o exoneració, conforme al que disposen els articles 28.3 de la Llei urbanística valenciana i en aquest reglament. En aquest cas, compensarà l'urbanitzador amb la part de l'excedent d'aprofitament equivalent a aquesta obligació.

2. En l'acord d'adjudicació del programa, l'ajuntament podrà acordar l'anticipació a compte de l'urbanitzador de tots els costos exonerats o diferits que ptoquen en l'actuació, o assumir-los directament:

a) Per al cas en què s'impose a l'urbanitzador l'anticipació d'aquests costos, l'acord aprovatori del projecte de reparcel·lació compensarà l'urbanitzador amb el percentatge d'excedent d'aprofitament municipal que, valorat conforme a la legislació estatal del sòl i valoracions, equivalga a l'import dels costos així finançats. Si la totalitat de l'excedent d'aprofitament municipal no fóra suficient per a compensar les bestretes, es liquidarà en diners la diferència, a càrrec de l'actuació. Amb aquest fi, els propietaris d'edificacions consolidades participaran en l'alçament d'aquesta càrrega en el percentatge que no resulte beneficiat per l'exoneració o ajornament dels costos.

b) Per al supòsit en què escaiga l'ajornament dels costos, l'ajuntament aprovarà una ordenança municipal que regule un cànon d'urbanització per raó del qual els propietaris beneficiats per l'ajornament vindran obligats a satisfer els costos d'urbanització diferits en el moment en què se'ls concedisca la llicència per la qual s'autoritze bé la reedificació de l'immoble que es va beneficiar de l'ajornament, o bé un augment d'edificabilitat respecte de la inicialment consolidada.

**Article 243.** Aprovació de cànon per al pagament diferit d'obres d'urbanització (en referència a l'article 28.5 de la Llei urbanística valenciana)

1. El cànon que s'aprove per al pagament diferit de les obres d'urbanització:

a) Tindrà com a beneficiari al mateix ajuntament fins al límit en què s'haja valorat l'excedent a càrrec del qual s'hagen finançat inicialment els costos d'urbanització que siguen objecte del cànon, corresponent la resta de l'import recaptat al conjunt de l'actuació en compensació de la part que aquesta haja costejat.

b) Tindrà un termini màxim de carència de tres anys. Transcorregut aquest termini sense haver-se concedit la llicència que origine l'exigibilitat del cànon, n'escaurà la liquidació i el pagament.

2. El projecte de reparcel·lació gravarà les parcel·les adjudicades als propietaris d'immobles consolidats que es beneficien del diferiment del pagament dels costos d'urbanització amb una afecció real, específica i independent de la resta d'afeccions legal o reglamentàriament procedents. Aquesta afecció es cancel·larà quan es produïska el reintegrament pels propietaris beneficiats dels costos diferits i, en tot cas, transcorreguts set anys des de la seua pràctica. Això no obstant, a instància del propietari beneficiat, es podrà substituir aquesta afecció per un altre tipus de garantia suficient.

**Article 244.** Habitatges en ús o en condicions de ser habitats (en referència a l'article 29.1 de la Llei urbanística valenciana)

1. Quan en un sector hi haja edificacions consolidades que pel seu tipus, ubicació i ús siguen compatibles amb l'execució de la urba-

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 aplazamiento 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 242.** Aplazamiento 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 aplazamiento de los costes.

b) Para el supuesto en que proceda el aplazamiento 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 243.** 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 diferimento 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 substituir esa afección por otro tipo de garantía suficiente.

**Artículo 244.** 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 urba-

nització, els plans que les desenvolupen podran preveure, per a les parcel·les vinculades urbanísticament a cada una d'elles, el règim d'actuacions aïllades i la seua classificació com a sòl urbà.

2. Serà obligatori aquest tractament quan es tracte de habitatges unifamiliars aïllats en ús o en condicions de ser habitats. Amb aquest fi:

a) Es consideren habitatges unifamiliars en ús aquells en què es pugua acreditar que estan habitats, i a més els seus residents s'hi troben empadronats almenys durant un any.

b) S'entén per habitatges en condicions de ser habitats aquells que compleixen els requisits normatius exigits per a obtenir cèdula d'habitabilitat o autorització administrativa equivalent.

3. L'Administració podrà girar visita d'inspecció a l'efecte de comprovar l'efectiva concurrència de totes les circumstàncies exigides en l'apartat anterior.

*Article 245.* obres en edificacions amb excés d'aprofitament consolidat (en referència a l'article 30.2 de la Llei urbanística valenciana)

1. En les edificacions consolidades que presenten un aprofitament consolidat superior a l'aprofitament objectiu previst pel pla, però transitòriament compatible amb aquest, s'admetran obres de reforma i millora i canvis objectius d'activitat, sempre que aquests no accentuen la inadequació al planejament vigent, no comporten la completa reconstrucció d'elements disconformes amb aquest, ni incrementen el valor de l'edificació a l'efecte indemnitzatori.

2. Les obres de reforma i millora, com també els canvis objectius d'activitat, permesos en les edificacions consolidades que presenten excessos d'aprofitament només podran tenir com a finalitat el manteniment, la conservació o l'increment de la seguretat de les instal·lacions. Al contrari, en cap cas podran comportar:

a) L'augment de l'aprofitament respecte del ja patrimonialitzat.

b) La implantació d'activitats o usos més lucratius en termes de rendibilitat o valor, ni tan sols quan aquests estiguen previstos pel planejament.

3. La valoració de la concurrència de totes les circumstàncies previstes en aquest article correspondrà als ajuntaments, i es realitzarà en el moment d'atorgar o denegar la llicència. A aquest efecte la sol·licitud de llicència haurà d'expressar el fonament que justifica el seu atorgament. La resolució municipal haurà de ser motivada.

### TÍTOL III

#### Programació i gestió urbanística mitjançant actuacions aïllades

*Article 246.* Optimització del desenvolupament urbà

1. Un dels objectius de la política territorial de la Comunitat Valenciana és la proporcionada ocupació del sòl pels creixements urbans i infraestructures, procurant un òptim desenvolupament amb la menor ocupació del sòl.

2. Per això es propiciarà la dinamització i la posada en valor dels actius immobiliaris i d'infraestructures urbanístiques ja executades, mitjançant l'execució de programes d'actuació integrada, i el foment de la conservació i rehabilitació del patrimoni arquitectònic.

3. Quan escaiga, s'elaborarà un pla parcial de millora o un pla especial de reforma interior per a frenar la degradació progressiva de l'edificació o la persistència del dèficit d'equipaments públics, o bé la insuficiència o la falta de qualitat de la urbanització, de les xarxes viàries, de sanejament i de l'espai públic.

4. S'estableix la regulació dels programes d'actuació aïllada per a l'execució del planejament en el sòl urbà i per incompliment del deure edificar o rehabilitar en els termes establits en l'article 217 de la Llei urbanística valenciana.

*Article 247.* Concepte d'actuació aïllada (en referència als articles 15 i 146 de la Llei urbanística valenciana)

1. L'actuació aïllada és el procés urbanístic pel que s'estableixen les condicions jurídiques, econòmiques, temporals, de planejament

nització, 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, y además sus residentes se hallen empadronados en ellas al menos durante un año.

b) Se entiende por viviendas en condiciones de ser habitadas aquellas que cumplen los requisitos normativos exigidos para obtener cédula de habitabilidad o autorización administrativa equivalente.

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 245.* 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 patrimonializado.

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

#### Programación y gestión urbanística mediante actuaciones aisladas

*Artículo 246.* Optimización del desarrollo urbano.

1. Uno de los objetivos de la política territorial de la Comunitat 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 dèficit 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.

4. Se establece la regulación de los Programas de Actuación Aislada para la ejecución del planeamiento en el suelo urbano y por incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar en los términos establecidos en el artículo 217 de la Ley Urbanística Valenciana.

*Artículo 247.* 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 planea-

i, si és el cas, d'edificació o rehabilitació, per a desenrotllar una parcel·la urbana i els sòls confrontants que no tinguen la consideració, per ells mateixos, de parcel·la mínima edificable, independentment del nombre de finques registrals afectades.

2. L'aprovació d'un programa d'una actuació aïllada legitima la reparcel·lació forçosa o voluntària, en superfície, horitzontal o econòmica, dels terrenys o construccions que siguen objecte de l'actuació.

*Article 248.* Configuració d'àmbit inicial i de resultat en les actuacions aïllades (en referència als articles 15 i 146 de la Llei urbanística valenciana)

1. L'àmbit espacial propi dels programes d'actuacions aïllades serà, almenys, una superfície igual a la de la parcel·la mínima fixada pel planejament.

2. Com a resultat de l'actuació aïllada podran resultar una o més parcel·les edificables, conforme al planejament d'aplicació.

*Article 249.* Supòsits en què escau l'actuació aïllada (en referència als articles 15 i 146 de la Llei urbanística valenciana)

Els programes d'actuacions aïllades resultaran procedents en els supòsits següents:

1. Per a edificar els solars o rehabilitar els edificis que no requereixen cap obra d'urbanització, per existir ja aquesta de forma completa, sempre que:

a) Es requereisca regularitzar límits i no hi haja acord entre els afectats.

b) Siga necessari repartir justament càrregues i beneficis entre els propietaris afectats i no hi haja acord entre ells. Les càrregues a repartir en aquest supòsit seran les derivades de la urbanització preexistent o de l'edificació o rehabilitació previstes pel programa.

c) L'immoble es trobe sotmés en règim d'edificació o rehabilitació forçoses a través de l'Administració, els seus organismes, entitats o empreses de capital íntegrament públic.

2. Quan una sola parcel·la, integrada per una o més finques registrals, susceptible conforme al planejament de ser edificada de forma independent, requereisca l'execució d'obres públiques d'urbanització perimetrals, sempre que aquestes obres afecten distintes propietats entre les quals no hi haja acord sobre el mode de compliment dels respectius deures urbanístics.

3. Per a completar la urbanització parcialment existent en illes o unitats urbanes equivalents on, almenys, alguna de les seues parcel·les característiques ja siga solar.

4. Quan resulte justificat que el règim d'actuació aïllada és el més idoni per a executar les obres de reforma interior, millora o sanejament corresponents en sòl urbà, particularment respecte a parcel·les aïllades que es troben consolidades amb respecte a les tipologies, usos i ubicació establits pel planejament. La justificació haurà de desenrotllar-se expressament i motivadament en la memòria del programa d'actuació aïllada i en l'acord aprovatori d'aquest.

*Article 250.* Disponibilitat civil a l'efecte de la promoció d'actuacions aïllades (en referència a l'article 146.4 de la Llei urbanística valenciana)

1. El promotor d'una iniciativa de programa d'actuació aïllada haurà d'acreditar la disponibilitat civil, mitjançant un certificat registral, sobre terrenys suficients per a assegurar que edificarà o rehabilitarà la parcel·la objecte de l'actuació, i que ho farà en un termini inferior a tres anys. En qualsevol cas l'adjudicatari del programa d'actuació aïllada haurà d'acreditar la disponibilitat civil sobre terrenys en els termes indicats.

2. S'exceptua l'exigència de disponibilitat civil quan els immobles estiguen en règim d'edificació o rehabilitació forçosa.

3. En sòl urbà delimitat com a centre històric, es considerarà acreditada la disponibilitat civil sobre terrenys quan es tinga la titularitat d'almenys el 10 per cent de la propietat de l'àmbit.

miento y, en su caso, de edificación o rehabilitación, para desarrollar una parcela urbana y los suelos colindantes que no tengan la consideración, por sí mismos, de parcela mínima edificable, independientemente del número de fincas registrales afectadas.

2. La aprobación de un Programa de 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 248.* 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 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 249.* Supuestos en los que procede la Actuación Aislada (en referencia a los artículos 15 y 146 de la Ley Urbanística Valenciana)

Los Programas 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 a través de la Administración, sus organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público.

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 respeto 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 250.* 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, mediante certificación registral, 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. En todo caso el adjudicatario del Programa de Actuación Aislada deberá, acreditar la disponibilidad civil sobre terrenos en los terminos indicados.

2. Se exceptúa la exigencia de disponibilidad civil cuando los inmuebles estuvieran en Régimen de Edificación o Rehabilitación Forzosa.

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.

*Article 251.* Concepte de centre històric (en referència a l'article 146.4 de la Llei urbanística valenciana)

S'entén per centre històric l'àmbit expressament identificat com a tal pel planejament. La identificació dels centres històrics serà, en tot cas, una determinació pròpia de l'ordenació detallada, que no tindrà perquè coincidir, necessàriament, amb la delimitació dels nuclis històrics tradicionals prevista en l'article 49.2 de la Llei urbanística valenciana.

*Article 252.* programes d'actuació aïllada per a la regularització de límits (en referència a l'article 146.1.b de la Llei urbanística valenciana)

L'alternativa tècnica de programa d'actuació aïllada la finalitat de la qual siga la regularització de límits i que no requerisca l'execució d'obres d'urbanització no haurà d'incorporar el projecte relatiu a l'execució d'aquest tipus d'obres.

*Article 253.* Innecessarietat de les actuacions aïllades (en referència als articles 15 i 146 de la Llei urbanística valenciana)

1. Serà innecessari tramitar programes d'actuació aïllada:

a) En el cas que la urbanització d'una parcel·la no requerisca afectar propietats de tercers.

b) Quan hi haja unanimitat entre els propietaris afectats pel que fa al planejament, a la seua execució i al projecte d'edificació o rehabilitació.

2. En ambdós casos, es podrà sol·licitar directament llicència d'edificació, aportant amb la petició els documents següents: projecte d'edificació o rehabilitació, projecte d'urbanització i proposta de conveni urbanístic que s'ha de subscriure amb l'Administració, per raó del qual es concrete la cessió de les dotacions públiques exigibles conforme al planejament i, si és el cas, la compensació dels eventuais excedents d'aprofitament.

*Article 254.* Delimitació d'àrees de rehabilitació (en referència a l'article 148 de la Llei urbanística valenciana)

A l'efecte del que disposa l'article 148 de la Llei de Generalitat 16/2005, i en coherència amb el que disposen els articles 5.1.a) i 21.2 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge, el planejament haurà de delimitar entre les seues determinacions d'ordenació detallada les àrees de rehabilitació.

*Article 255.* El contingut de la proposició juridicoeconòmica en programes d'actuació aïllada (en referència a l'article 147.2 de la Llei urbanística Valenciana)

1. El contingut de la proposició juridicoeconòmica que haja de formular-se en desenvolupament dels programes d'actuació aïllada serà el previst en els articles 127 i 147.2 de la Llei urbanística valenciana, a la qual cosa caldrà afegir el pressupost de la construcció en el cas que es pretenga l'edificació dels terrenys o la rehabilitació dels immobles.

2. En la partida corresponent a les despeses de gestió o despeses generals, l'aspirant a urbanitzador haurà de diferenciar el CAPÍTOL corresponent a les previstes en la contractació de tercers, i el CAPÍTOL atribuïble a les despeses internes de la pròpia estructura organitzativa de l'urbanitzador.

*Article 256.* Els criteris de selecció d'alternativa tècnica i de proposició juridicoeconòmica de programa d'actuació aïllada (en referència a l'article 147.3 de la Llei urbanística valenciana)

1. Els criteris de selecció de l'alternativa tècnica i la proposició juridicoeconòmica que hagen de desenvolupar els programes d'actuació aïllada seran els previstos en els articles 135 i 147.3 de la Llei urbanística valenciana, i aquells altres que s'establisquen en les bases de programació que s'aproven.

2. Les bases particulars fixaran criteris clars de puntuació de les proposicions juridicoeconòmiques.

3. Així mateix, en el cas que els projectes d'edificació o rehabilitació siguen objecte del concurs de programació, aquests hauran de ser igualment ponderats.

*Artículo 251.* 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 252.* 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 253.* Innecesariedad 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 254.* Delimitación 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 Generalitat 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 255.* 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 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 256.* 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.

*Article 257.* Les garanties en els programes d'actuació aïllada (en referència a l'article 149 de la Llei urbanística valenciana).

Les garanties que preste l'adjudicatari del programa d'actuació aïllada li seran tornades quan complisca tots els compromisos assegurats. Això no obstant, les garanties prestades per compte de l'adquisició forçosa d'immobles hauran de mantenir-se en la cinquena part del seu import fins que es produïska la fermesa en via administrativa del preu just o indemnització i el seu pagament efectiu o la seua consignació de conformitat amb el que disposa la normativa sobre expropiació forçosa.

*Article 258.* El procediment d'aprovació dels programes d'actuacions aïllades (en referència al títol II, CAPÍTOL XIV, secció 8a de la Llei urbanística valenciana)

La formulació, la tramitació i l'aprovació dels programes d'actuació aïllada s'ajustaran a les regles previstes per als programes d'actuació integrada, amb les especialitats següents:

1. No serà preceptiva l'aprovació de bases generals ni particulars de programació, la licitació de les obres, ni la inserció d'anunci en el *Diari Oficial de la Unió Europea*.

En conseqüència, el promotor podrà sotmetre directament a informació al públic i pels seus mitjans els documents següents: alternativa tècnica, proposició juridicoeconòmica, projecte de reparcel·lació i projectes d'edificació o edificació, depositant una còpia de tots aquests documents en l'ajuntament.

2. A més de remetre avisos als titulars cadastrals, serà preceptiu notificar als que apareguen com a titulars de drets reals inscrits en el Registre de la propietat.

3. El termini d'informació al públic serà d'un mes i es comptarà des de la publicació de l'anunci en el *Diari Oficial de la Generalitat*.

El termini per a la presentació d'altres alternatives tècniques serà d'un mes. Finalitzat aquest s'obrirà un termini d'informació pública de 15 dies.

El termini per a la presentació de proposicions juridicoeconòmiques a qualsevol de l'alternatives tècniques presentades serà de 10 dies comptadors des de la finalització dels terminis anteriorment indicats.

4. De conformitat amb el que disposa l'article 166 de la Llei urbanística valenciana, l'adjudicatari del programa haurà d'adaptar la proposta de projecte de reparcel·lació que haja formulat inicialment en funció de la modalitat de retribució elegida pels propietaris.

*Article 259.* Aprovació i adjudicació dels programes d'actuació aïllada.

1. Concloues les anteriors actuacions, el ple, recolzat en els informes tècnic i jurídic subscrits per facultatius competents, seleccionarà una proposta de programa d'actuació aïllada optant per una de les alternatives tècniques i de les proposicions juridicoeconòmiques presentades, amb les modificacions que, si és el cas, i motivadament, crega oportunes.

En cap cas podrà desnaturalitzar-se la proposta original elegida en termes que impliquen defraudació objectiva del principi de lliure concurrència.

2. Això no obstant, l'adjudicatari podrà renunciar a l'adjudicació si aquesta implica compromisos diferents dels que ell va oferir. La renúncia per altres causes, no justificades, comportarà, si és el cas, la pèrdua de les garanties provisionals.

3. Sense perjudici de l'anterior, l'ajuntament ple podrà rebutjar raonadament totes les iniciatives per a executar l'actuació aïllada, per considerar que cap d'aquestes ofereix base adequada per fer-ho, i resoldrà no aprovar el programa.

*Article 260.* Criteris d'aprovació i adjudicació del programa d'actuació aïllada

1. L'elecció d'una alternativa tècnica s'efectuarà prenent en consideració els criteris següents:

1.1. Condicions de disseny més idònies per a l'ordenació prevista en el planejament, havent de tenir en compte els factors següents:

*Artículo 257.* 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 258.* El procedimiento de aprobación de los Programas 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. No será preceptiva la aprobación de Bases Generales ni Particulares de Programación, la licitación de las obras, ni la inserción de anuncio en el *Diario Oficial de la Unión Europea*.

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*.

El plazo para la presentación de otras Alternativas Técnicas será de un mes. Finalizado el mismo se abrirá un plazo de información pública de 15 días.

El plazo para la presentación de Proposiciones Jurídico Económicas, a cualquiera de la Alternativas Técnicas presentadas, será de 10 días contados desde la finalización de los plazos anteriormente indicados.

4. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 166 de la Ley Urbanística Valenciana, el adjudicatario del programa deberá adaptar la propuesta de Proyecto de Reparcelación que hubiese formulado inicialmente en función de la modalidad de retribución elegida por los propietarios.

*Artículo 259.* Aprobación y adjudicación de los Programas de Actuación Aislada.

1. Concluidas las anteriores actuaciones, el Pleno, apoyado en los informes técnico y jurídico suscritos por facultativos competentes, procederá a seleccionar una propuesta de Programa de Actuación Aislada optando por una de las alternativas técnicas y de las proposiciones jurídico-económicas presentadas, con las modificaciones que, en su caso, y motivadamente estime oportunas.

En ningún caso podrá desnaturalizarse la propuesta original elegida en términos que impliquen defraudación objetiva del principio de libre concurrència.

2. No obstante, el adjudicatario podrá renunciar a la adjudicación si ésta supone compromisos distintos de los que él ofreció. La renuncia por otras causas, no justificadas, conllevará, en su caso, la pérdida de las garantías provisionales.

3. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento Pleno podrá rechazar razonadamente todas las iniciativas para ejecutar la actuación aislada, por considerar que ninguna de ellas ofrece base adecuada para ello, resolviendo no aprobar el Programa.

*Artículo 260.* Criterios de aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Aislada.

1. La elección de una alternativa técnica se efectuará tomando en consideración los siguientes criterios:

1.1. Condiciones de diseño más idóneas para la ordenación prevista en el planeamiento, debiendo tener en cuenta los factores siguientes:

a) distribució funcional de les plantes d'edificació i adequació a la disposició de l'estructura portant.

b) disseny i expressió formal de tots els alzats i façanes de l'edificació.

c) integració arquitectònica en l'entorn urbà.

d) criteris d'edificació sostenible.

Per a adoptar criteri sobre aquests factors, podrà sol·licitar-se al col·legi d'arquitectes o a altres organismes oficials, el corresponent informe tècnic que s'incorporarà a l'expedient per a la seua consideració.

1.2. Criteris socioeconòmics: la que propose unes condicions d'execució més adequades a l'interés social tenint en compte els factors següents:

a) menor termini d'execució

b) majors garanties per a portar-la a terme

c) menor preu de venda o lloguer dels productes immobiliaris que s'han d'edificar en funció del seu emplaçament urbà i del valor d'adquisició del solar que es proposa.

1.3. Criteris que afavorisquen l'accés a un habitatge digne per a col·lectius socialment desfavorits i sempre que

– part dels habitatges que es construeixen siguen en règim de protecció, siga en venda, lloguer o lloguer amb opció de compra.

– els col·lectius a què vagen destinats siguen preferentment, joves menors de 35 anys, famílies monoparentals amb càrregues familiars, dones víctimes de violència domèstica, persones majors, discapacitats o altres col·lectius en risc d'exclusió social, i residents en l'àmbit del programa.

2. L'elecció haurà de motivar-se valorant cadascun dels factors precedents, de manera que els criteris socioeconòmics ponderen el doble que els edificatoris urbanístics i que els criteris que afavorisquen l'accés a un habitatge ponderen el triple que els edificatoris urbanístics.

3. Una vegada identificada l'alternativa tècnica, sobre la base dels anteriors criteris, s'el·ligirà aquella proposició jurídicoeconòmica que ofereixca un preu d'adquisició menor en funció al valor de repercussió del solar i els diferents productes immobiliaris que s'hi han d'edificar, i s'haurà de motivar i justificar expressament, sobre la base d'una anàlisi de mercat de la zona.

**Article 261.** programes d'actuació aïllada l'objecte dels quals és l'edificació o rehabilitació forçosa d'immobles

De conformitat amb el que estableix l'article 146.1 de la Llei urbanística valenciana, els programes d'actuació aïllada poden tenir com a objecte l'edificació o rehabilitació forçosa d'immobles quan s'haja complert l'obligació particularitzada d'edificar, o d'efectuar obres de conservació i rehabilitació derivada d'ordre individualitzada, en els termes establits en l'article 217 d'aquella llei.

**Article 262.** Contingut dels programes d'actuació aïllada que tinguen com a objecte l'edificació o rehabilitació forçosa d'immobles

Els programes d'actuació aïllada d'edificació o rehabilitació conseqüència de l'incompliment del deure edificar o rehabilitar estaran integrats pels documents següents:

1. Una alternativa tècnica amb el contingut següent:

a) projecte d'execució acompanyat, si és el cas, de projecte d'urbanització per a completar les obres necessàries per a l'adquisició per la parcel·la de la condició de solar.

b) document expressiu de la cessió, condicionada al pagament del seu cost, dels drets sobre els documents tècnics acreditatius de l'alternativa per a la seua execució, si és el cas, per la persona que resulte adjudicatària, com també dels compromisos de compliment dels deures legals encara pendents i del pagament del preu de l'adjudicació i d'execució de l'edificació projectada en determinat termini.

2. Proposta de conveni urbanístic que s'ha de subscriure entre l'adjudicatari, l'administració actuant i, si és el cas, els propietaris afectats que voluntàriament s'adherisquen al mateix, en la que es farà constar els compromisos, terminis, garanties i penalitzacions que

a) distribución funcional de las plantas de edificación y adecuación a la disposición de la estructura portante.

b) diseño y expresión formal de todos los alzados y fachadas de la edificación.

c) integración arquitectónica en el entorno urbano.

d) criterios de edificación sostenible.

Para adoptar criterio sobre estos factores, podrá solicitarse al Colegio de Arquitectos u a otros organismos oficiales, el correspondiente informe técnico que se incorporará al expediente para su consideración.

1.2. Criterios socioeconómicos: la que proponga unas condiciones de ejecución más adecuadas al interés social debiendo tener en cuenta los factores siguientes:

a) menor plazo de ejecución.

b) mayores garantías para llevarla a cabo.

c) menor precio de venta o alquiler de los productos inmobiliarios a edificar en función de su emplazamiento urbano y del valor de adquisición del solar que se propone.

1.3. Criterios que favorezcan el acceso a una vivienda digna para colectivos socialmente desfavorecidos y siempre

– que parte de las viviendas que se construyan sean en régimen de protección, bien en venta, alquiler o alquiler con opción de compra.

– que los colectivos a los que vayan destinadas sean preferentemente, jóvenes menores de 35 años, familias monoparentales con cargas familiares, mujeres víctimas de violencia doméstica, personas mayores, discapacitados u otros colectivos en riesgo de exclusión social, y residentes en el ámbito del programa.

2. La elección deberá motivarse valorando cada uno de los factores precedentes, de forma que los criterios socio-económicos ponderen el doble que los edificatorio-urbanísticos y que los criterios que favorezcan el acceso a una vivienda ponderen el triple que los edificatorio-urbanísticos.

3. Una vez identificada la alternativa técnica, sobre la base de los anteriores criterios se elegirá aquella proposición jurídico-económica que ofrezca un precio de adquisición menor en función al valor de repercusión del solar y los diferentes productos inmobiliarios a edificar en el mismo, debiendo motivarse y justificarse expresamente, sobre la base de un análisis de mercado de la zona.

**Artículo 261.** Programas de Actuación Aislada cuyo objeto es la edificación o rehabilitación forzosa de inmuebles.

De conformidad con lo establecido en el artículo 146.1 de la Ley Urbanística Valenciana, los Programas de Actuación Aislada pueden tener por objeto la edificación o rehabilitación forzosa de inmuebles cuando se haya cumplido la obligación particularizada de edificar, o de efectuar obras de conservación y rehabilitación derivada de orden individualizada, en los términos establecidos en el artículo 217 de aquella Ley.

**Artículo 262.** Contenido de los Programas de Actuación Aislada que tengan por objeto la edificación o rehabilitación forzosa de inmuebles.

Los Programas de Actuación Aislada de Edificación o Rehabilitación consecuencia del incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar estarán integrados por los siguientes documentos:

1. Una alternativa técnica con el siguiente contenido:

a) Proyecto de ejecución acompañado, en su caso, de proyecto de urbanización para completar las obras precisas para la adquisición por la parcela de la condición de solar.

b) Documento expresivo de la cesión, condicionada al pago de su coste, de los derechos sobre los documentos técnicos acreditativos de la alternativa para su ejecución, en su caso, por la persona que resulte adjudicataria, así como de los compromisos de cumplimiento de los deberes legales aún pendientes y del abono del precio de la adjudicación y de ejecución de la edificación proyectada en determinado plazo.

2. Propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el adjudicatario, la Administración actuante y, en su caso, los propietarios afectados que voluntariamente se adhieran al mismo, en la que se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que

regularan l'adjudicació, incloent el desenrotllament de les eventuales relacions entre l'adjudicatari i la propietat de la finca i expressant, si és el cas, els acords ja aconseguits.

3. proposició juridicoeconòmica, que haurà de precisar els aspectes següents:

a) Desenrotllament de les relacions entre l'adjudicatari i la propietat de la finca, expressant, si és el cas, els eventuales acords ja aconseguits i les disposicions relatives a la manera de finançament de l'actuació i retribució de l'adjudicatari.

b) Estimació de la totalitat dels costos d'execució de l'actuació edificatòria o rehabilitadora, en els que es descriuran els d'edificació, d'urbanització si és el cas i el benefici empresarial que l'aspirant a edificador rehabilitador proposa per l'activitat de promoció de l'actuació.

c) Proposta de preu d'adquisició de l'immoble en funció dels criteris de valoració expropiatoris establits a aquest efecte per la legislació corresponent o proposta de pagament de la parcel·la, del solar o de l'edificació a rehabilitar i dels costos de promoció i execució, mitjançant l'atribució a l'adjudicatari de parts determinades de l'edifici resultant de valor equivalent a aquells, formalitzades en règim de propietat horitzontal.

Quan en l'edificació es prevegen usos heterogenis o el valor de les seues diverses parts, per raó de la seua localització en planta, orientació o altres d'anàlegs, resulte molt diferent, s'aplicaran coeficients correctors d'ús i localització, justificant-los en funció dels seus valors relatius de repercussió, amb la finalitat d'aconseguir una homogeneïtzació ponderada de la retribució en parts de l'edificació.

4. Proposta d'escriptura d'obra nova i divisió horitzontal en què s'identificaran les parts que li corresponguen a l'adjudicatari, propietari original i, si és el cas, a l'ajuntament, en el cas de la modalitat d'adjudicació en règim d'aportació prevista en el present reglament.

**Article 263.** Declaració de l'incompliment del deure edificar o rehabilitar

1. La declaració d'una parcel·la o solar en situació d'execució forçosa per substitució tindrà com a pressupost la seua inclusió en el registre municipal de solars i edificis que s'han de rehabilitar en els termes establits en l'article 216 i concordants de la Llei 16/2005 Urbanística Valenciana, com també la declaració de l'incompliment del deure edificar en procediment dirigit amb aquest fi, que podrà iniciar-se d'ofici o a instància de qualsevol persona i en el que haurà de donar-se audiència al propietari afectat.

2. La sol·licitud de particular per a la iniciació del procediment previst en l'apartat anterior es presentarà davant de l'administració actuant i haurà de reunir, com a mínim, els requisits següents:

a) Fonamentar, si és el cas, l'incompliment del deure edificar pel propietari de la parcel·la o del solar.

En aquest sentit i a l'efecte de demostrar el venciment dels terminis màxims establits d'acord amb el que preveu el número 2 de l'article 204 de la Llei urbanística valenciana, la sol·licitud haurà d'indicar la data de recepció definitiva de les obres d'urbanització corresponents en el cas de solars resultants d'una actuació integrada, o per als sòls classificats com a urbans, de la condició de solar edificable. Amb aquest efecte, qualsevol particular tindrà el dret de demanar la informació que conste en els arxius públics sobre les circumstàncies i extrems que permeten identificar les dades assenyalades o del compliment del termini establert en l'ordre d'execució per a la rehabilitació d'una edificació. L'Administració estarà obligada a informar del sol·licitant les esmentades dades.

b) Acompanyar-se, com a mínim, d'una memòria valorada comprensiva de les obres d'edificació o rehabilitació i, si és el cas, de les obres d'urbanització, i de document acreditatiu de la constitució de garantia provisional d'execució d'aquestes en qualsevol de les formes admeses per la legislació de contractes de les administracions públiques i per l'import del total de les obres d'urbanització i del 7% del total de les obres d'edificació o rehabilitació.

3. En el cas de la declaració d'incompliment d'ofici per l'Administració, l'òrgan competent d'aquesta haurà de formular la docu-

regularán la adjudicación, incluyendo el desarrollo de las eventuales relaciones entre el adjudicatario y la propiedad de la finca y expresando, en su caso, los acuerdos ya alcanzados.

3. Proposición jurídico-económica, que deberá precisar los siguientes aspectos:

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

b) Estimación de la totalidad de los costes de ejecución de la actuación edificatoria o rehabilitadora, en los que se describirán los de edificación, de urbanización en su caso y el beneficio empresarial que el aspirante a edificador rehabilitador proponga por la actividad de promoción de la actuación.

c) Propuesta de precio de adquisición del inmueble en función de los criterios de valoración expropiatorios establecidos al efecto por la legislación correspondiente o propuesta de pago de la parcela, del solar o de la edificación a rehabilitar y de los costes de promoción y ejecución, mediante la atribución al adjudicatario de partes determinadas del edificio resultante de valor equivalente a aquellos, formalizadas en régimen de propiedad horizontal.

Cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulte muy diferente, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, justificándolos en función de sus valores relativos de repercusión, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.

4. Propuesta de escritura de obra nueva y división horizontal en la que se identificarán las partes que le correspondan al adjudicatario, propietario original y, en su caso, al Ayuntamiento, en el caso de la modalidad de adjudicación en régimen de aportación prevista en el presente Reglamento.

**Artículo 263.** Declaración del incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar.

1. La declaración de una parcela o solar en situación de ejecución forzosa por sustitución tendrá como presupuesto su inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar en los términos establecidos en el artículo 216 y concordantes de la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana, así como la declaración del incumplimiento del deber de edificar en procedimiento dirigido a tal fin, que podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona y en el que deberá darse audiencia al propietario afectado.

2. La solicitud de particular para la iniciación del procedimiento previsto en el apartado anterior se presentará ante la Administración actuante y deberá reunir, como mínimo, los siguientes requisitos:

a) Fundamentar, en su caso, el incumplimiento del deber de edificar por el propietario de la parcela o del solar.

En este sentido y a los efectos de demostrar el vencimiento de los plazos máximos establecidos de acuerdo con lo previsto en el número 2 del artículo 204 de la Ley Urbanística Valenciana, la solicitud habrá de indicar la fecha de recepción definitiva de las obras de urbanización correspondientes en el caso de solares resultantes de una actuación integrada, o para los suelos clasificados como urbanos, de la condición de solar edificable. A estos efectos, cualquier particular tendrá el derecho de recabar la información que conste en los archivos públicos sobre las circunstancias y extrems que permitan identificar los datos señalados o del cumplimiento del plazo establecido en la orden de ejecución para la rehabilitación de una edificación. La Administración estará obligada a poner en conocimiento del solicitante los citados datos.

b) Acompañarse, como mínimo, de una memoria valorada comprensiva de las obras de edificación o rehabilitación y, en su caso, de las obras de urbanización, y de documento acreditativo de la constitución de garantía provisional de ejecución de éstas en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratos de las Administraciones públicas y por el importe del total de las obras de urbanización y del 7% del total de las obras de edificación o rehabilitación.

3. En el caso de la declaración de incumplimiento de oficio por la Administración, el órgano competente de la misma deberá formular

mentació i complir els requisits establits en el número anterior, a excepció de la constitució de la garantia.

#### *Article 264. Procediment de declaració d'incompliment*

1. En el termini màxim de 15 dies des de l'entrada de la documentació assenyalada en l'article anterior en el Registre de l'ajuntament, o una vegada ultimada la documentació pertinent en cas d'incobació d'ofici del procediment, l'alcalde obrirà un període d'informació pública de 20 dies comptadors a partir de l'última publicació de l'edicta en què s'anuncie aquest tràmit, realitzada en el *Diari Oficial de la Generalitat* i en un diari d'àmplia difusió en el municipi amb la finalitat de formular al·legacions.

Prèviament o simultàniament a l'anunci de la informació pública, es notificarà l'obertura del tràmit als propietaris i la resta de titulars de béns i drets afectats. Amb aquest fi, l'ajuntament haurà de sol·licitar del Registre de la propietat certificat de domini i càrregues de la parcel·la, solar o edificació que s'ha de rehabilitar corresponent i s'hi farà constar per nota marginal.

2. La publicació de l'edicta comportarà la suspensió automàtica i cautelar de la concessió de llicències d'edificació o rehabilitació en finca afectada pel termini necessari per a resoldre sobre la declaració administrativa d'incompliment i, si és el cas, l'adjudicació del concurs per a la substitució del propietari incomplidor. La suspensió mai no podrà tenir una duració superior a dos anys.

3. Ultimada el període d'informació pública, l'ajuntament haurà de resoldre sobre la declaració d'incompliment del deure edificar en el termini màxim d'un mes. Escaurà la declaració sempre que s'haja produït una extralimitació dels terminis legalment establits per a haver sol·licitat la llicència d'acord amb el número 1 de l'article 204 de la Llei urbanística valenciana o dels fixats en l'ordre d'execució rehabilitadora.

4. La declaració d'incompliment comportarà el deure d'expropiació de la parcel·la, solar o edificació que s'ha de rehabilitar si així ho preveu expressament la resolució administrativa. Si no s'adopta aquesta mesura, la declaració comportarà automàticament la situació d'execució forçosa per substitució de la propietat i l'inici del procediment de concurs corresponent.

#### *Article 265. Efectes de la declaració de la situació d'execució forçosa per substitució del propietari incomplidor*

La declaració de la situació d'execució forçosa per substitució continguda en la resolució que pose fi a la via administrativa:

a) Haurà de ser comunicada, a l'efecte que pertoque d'acord amb la legislació aplicable i mitjançant certificat, al Registre de la Propietat per a la pràctica de nota marginal a la inscripció de la corresponent finca.

b) Habilitarà per a la convocatòria de concurs, siga a instància d'un particular siga d'ofici per l'administració actuant, dirigit a l'execució forçosa per substitució per persona que es comprometa a l'execució en condicions i termini determinats. L'esmentat concurs es tramitarà d'acord amb el que estableix l'article 259 d'aquest reglament.

### **TÍTOL IV**

#### **Programació i gestió urbanística mitjançant actuacions integrades**

#### **CAPÍTOL I**

##### *Actuacions integrades*

#### *Article 266. Concepte d'actuació integrada (en referència a l'article 14 de la Llei urbanística valenciana)*

Actuació integrada és el procés urbanístic pel qual s'estableixen les condicions jurídiques, econòmiques, temporals i de planejament a l'efecte de transformar el sòl urbanitzable i l'urbà sense urbanització consolidada en solars urbanitzats i edificables. Les actuacions integrades escauen en els supòsits que es detallen en l'article següent i tenen com a àmbit propi una o diverses unitats d'execució completes.

la documentación y cumplir los requisitos establecidos en el número anterior, con excepción de la constitución de la garantía.

#### *Artículo 264. Procedimiento de declaración de incumplimiento.*

1. En el plazo máximo de 15 días desde la entrada de la documentación señalada en el artículo anterior en el Registro del Ayuntamiento o una vez ultimada la documentación pertinente en caso de incoación de oficio del procedimiento, el Alcalde abrirá un periodo de información pública de 20 días contados a partir de la última publicación del edicto en que se anuncie dicho trámite, realizada en el *Diari Oficial de la Generalitat* y en un diario de amplia difusión en el Municipio con la finalidad de formular alegaciones.

Previo o simultáneamente al anuncio de la información pública, se notificará la apertura del trámite a los propietarios y demás titulares de bienes y derechos afectados. A tal efecto, el Ayuntamiento deberá solicitar del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de la parcela, solar o edificación a rehabilitar correspondiente y se hará constar en él por nota marginal.

2. La publicación del edicto comportará la suspensión automática y cautelar de la concesión de licencias de edificación o rehabilitación en finca afectada por el plazo necesario para resolver sobre la declaración administrativa de incumplimiento y, en su caso, la adjudicación del concurso para la sustitución del propietario incumplidor. La suspensión nunca podrá tener una duración superior a dos años.

3. Ultimado el periodo de información pública, el Ayuntamiento deberá resolver sobre la declaración de incumplimiento del deber de edificar en el plazo máximo de un mes. Procederá la declaración siempre que se hubiera producido una extralimitación de los plazos legalmente establecidos para haber solicitado la licencia de acuerdo con el número 1 del artículo 204 de la Ley Urbanística Valenciana o de los fijados en el orden de ejecución rehabilitadora.

4. La declaración de incumplimiento comportará el deber de expropiación de la parcela, solar o edificación a rehabilitar si así lo contempla expresamente la resolución administrativa. Si no se adoptase esa medida, la declaración comportará automáticamente la situación de ejecución forzosa por sustitución de la propiedad y el inicio del procedimiento de concurso correspondiente.

#### *Artículo 265. Efectos de la declaración de la situación de ejecución forzosa por sustitución del propietario incumplidor.*

La declaración de la situación de ejecución forzosa por sustitución contenida en la resolución que agote la vía administrativa:

a) Deberá ser comunicada, a los efectos que procedan conforme a la legislación aplicable y mediante certificación, al Registro de la Propiedad para la práctica de nota marginal a la inscripción de la correspondiente finca.

b) Habilitará para la convocatoria de concurso, bien a instancia de un particular bien de oficio por la Administración actuante, dirigido a la ejecución forzosa por sustitución por persona que se comprometa a la ejecución en condiciones y plazo determinados. El citado concurso se tramitará de acuerdo con lo establecido el artículo 259 del presente Reglamento.

### **TÍTULO IV**

#### **Programación y gestión urbanística mediante actuaciones integradas**

#### **CAPÍTULO I Actuaciones Integradas**

#### *Artículo 266. 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.



*Article 267.* Supòsits en què escau l'actuació integrada (en referència a l'article 14 de la Llei urbanística valenciana)

1. L'actuació integrada escau en els supòsits següents:

a) En unitats d'execució de sòl urbanitzable, amb les excepcions derivades del règim regulador de les construccions consolidades i semiconsolidades establides en el CAPÍTOL III del títol I de la Llei urbanística valenciana i en aquest reglament.

b) La urbanització pública d'un terreny que tinga una superfície igual o superior a 40.000 metres quadrats de sòl amb la finalitat de transformar-lo en un o més solars, ja siga sòl urbanitzable o urbà en qualsevol de les seues categories, i independentment de la seua configuració parcel·laria.

c) Quan el terreny que s'ha d'urbanitzar estiga inclòs en unitats d'execució de sòl urbà sense urbanització consolidada o amb urbanització insuficient o obsoleta, en els termes que preveuen els articles 10.3 i 21.4 de la Llei urbanística valenciana.

2. El règim anterior s'aplicarà siga perquè estiga així establert en el planejament, siga perquè la realitat dels fets demostre que és necessària una actuació integrada en compte d'una actuació aïllada per a garantir una qualitat i homogeneïtat òptimes de la urbanització. El corresponent programa d'actuació integrada, com també la resolució per la qual s'aprove aquest, hauran de justificar expressament i raonadament aquesta necessitat i descriure amb precisió els fets i circumstàncies en què es base.

3. En particular, escaurà el règim d'actuacions integrades en aquells sòls urbans sense urbanització consolidada, quan la urbanització pública i conjunta de dues o més parcel·les haja de tenir lloc conforme a una única programació, sempre que no puga aconseguir-se mitjançant el desenrotllament d'una actuació aïllada:

a) Un resultat homogeni o una òptima qualitat de la urbanització. El corresponent programa d'actuació integrada, com també l'acord pel qual s'aprove aquest, hauran de justificar expressament i raonadament aquesta necessitat.

b) La connexió integral de la unitat o les unitats d'execució a les xarxes de servicis urbanístics existents.

c) La producció de dos o més solars simultàniament, transformant sòl que tinga pendent la implantació d'algun servici urbanístic.

## CAPÍTOL II

### *Gestió directa d'actuacions integrades*

*Article 268.* Funció pública i formes de gestió urbanística

1. L'activitat urbanística és una funció pública que correspon a l'Administració de la Generalitat i a l'Administració local en els seus respectius àmbits de competència.

2. La gestió de l'activitat urbanística es desenrotlla en les formes previstes en la Llei urbanística valenciana i en aquest Reglament, sense perjudici de la legislació sectorial que siga d'aplicació.

3. En tot cas, es realitzaran necessàriament en règim de dret públic i de forma directa:

– La tramitació i aprovació dels instruments de planejament i els d'execució d'aquests.

– Les actuacions que impliquen l'exercici de potestats de policia, intervenció, inspecció, protecció de la legalitat, sanció i expropiació.

4. Les actuacions no compreses en l'apartat 3 d'aquest article, en especial les relatives a la urbanització, edificació i rehabilitació, i les de mera gestió, com també les materials i tècniques podrà efectuar-les directament l'administració actuant o mitjançant empreses públiques, o indirectament mitjançant la col·laboració d'entitats privades o particulars, siguen o no propietaris de sòl, en els termes establits en aquest reglament.

5. L'urbanitzador en gestió directa no podrà percebre cap benefici empresarial, excepte quan actue mitjançant empreses urbanístiques públiques, municipals o autonòmiques, en el qual cas podrà fer-ho fins al percentatge fixat en la Llei urbanística valenciana

*Artículo 267.* Supuestos en que procede la Actuación Integrada (en referencia al artículo 14 de la Ley Urbanística Valenciana)

1. La Actuación Integrada procede en los siguientes supuestos:

a) 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.

b) 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.

c) 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.

2. 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.

3. 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

### *Gestión Directa de Actuaciones Integradas*

*Artículo 268.* Función pública y formas de gestión urbanística

1. La actividad urbanística es una función pública que corresponde a la Administración de la Generalitat y a la Administración Local en sus respectivos ámbitos de competencia.

2. La gestión de la actividad urbanística se desarrolla en las formas previstas en la Ley Urbanística Valenciana y en este Reglamento, sin perjuicio de la legislación sectorial que resulte de aplicación.

3. En todo caso, se realizarán necesariamente en régimen de derecho público y de forma directa:

– La tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y los de ejecución de éstos.

– Las actuaciones que impliquen el ejercicio de potestades de policía, intervención, inspección, protección de la legalidad, sanción y expropiación.

4. Las actuaciones no comprendidas en el apartado 3 de este artículo, en especial las relativas a la urbanización, edificación y rehabilitación, y las de mera gestión, así como las materiales y técnicas podrán desarrollarse directamente por la Administración actuante o a través de empresas públicas, o indirectamente mediante la colaboración de entidades privadas o particulares, sean o no propietarios de suelo, en los términos establecidos en este Reglamento.

5. El urbanizador en gestión directa no podrá percibir beneficio empresarial, salvo cuando actúe mediante empresas urbanísticas públicas, municipales o autonómicas que podrá hacerlo hasta el porcentaje fijado en la Ley Urbanística Valenciana

*Article 269.* Iniciativa per a la tramitació de programes d'actuació integrada per gestió directa (en referència a l'article 118.1.a i 89 de la Llei urbanística valenciana)

1. Correspon a l'administració actuant decidir sobre la gestió directa o indirecta en els programes d'actuació integrada.

2. El procediment d'aprovació dels programes d'actuació integrada que s'han de realitzar en règim de gestió directa municipal s'iniciarà mitjançant un acord plenari en el qual s'acordarà el seu sometiment als tràmits d'informació pública i evacuació dels informes, preceptius o no, que pertoqueuen.

3. Quan la iniciativa no corresponga a l'administració municipal, l'administració actuant iniciarà el procediment mitjançant un acord d'exposició pública de l'òrgan competent de la conselleria titular de la competència sectorial, i s'hi s'acordarà el seu sometiment als tràmits d'informació pública i evacuació dels informes, preceptius o no, que escaiguen.

*Article 270.* Disponibilitat de recursos pressupostaris en la iniciativa pública en la formulació dels programes (en referència a l'article 128.3 de la Llei urbanística valenciana)

L'acord que decidisca la gestió directa de l'actuació haurà d'incloure necessàriament una descripció detallada dels compromisos d'inversió i gestió que contrau l'administració actuant i la disponibilitat de recursos pressupostaris per a finançar, tan sols parcialment, l'actuació sense ingressar quotes d'urbanització, en previsió de la retribució en terrenys o de l'impagament a aquestes.

*Article 271.* Contingut de la iniciativa de gestió directa (en referència a l'article 128 de la Llei urbanística valenciana)

1. Quan l'Administració pretenga desenvolupar un programa d'actuació integrada o aïllada per gestió directa, redactarà d'ofici i tramitarà fins a la seua aprovació una iniciativa amb el contingut que es determina en el paràgraf següent.

2. Sempre que no hi haja ordenació detallada o es pretenga modificar l'ordenació existent, l'administració actuant haurà d'incloure en la seua iniciativa el corresponent instrument de planejament espacial.

*Article 272.* Informació al públic de la iniciativa de gestió directa (en referència a l'article 128 de la Llei urbanística valenciana)

1. La informació pública es realitzarà mitjançant anunci publicat en el *Diari Oficial de la Generalitat* i, simultàniament o amb posterioritat, en un periòdic d'àmplia difusió en el municipi.

Es remetrà notificació formal i individualitzada a les persones interessades i a les que consten en el Cadastre com a titulars de drets afectats per l'actuació proposada.

2. Pel fet de no tractar-se d'un procediment selectiu s'exposarà al públic conjuntament l'alternativa tècnica i la proposició jurídica econòmica, que es presentaran de forma oberta.

En l'anunci de la informació pública es farà constar la possibilitat de formular al·legacions al contingut de la documentació anteriorment assenyalada en el termini de 20 dies comptadors des de l'endemà de l'última publicació de l'anunci o des de la recepció de l'avis si és posterior. L'anunci haurà de fer referència expressa al règim de gestió directa adoptat per a l'actuació i, en conseqüència, a no haver-hi lloc ni a la presentació d'alternatives tècniques ni proposicions jurídicoeconòmiques.

3. Iniciada la tramitació per gestió directa es requerirà la conformitat del ple de l'ajuntament en supòsits de gestió directa municipal i del conseller competent en matèria d'urbanisme en gestió directa autonòmica perquè puguin aprovar-se altres programes alternatius.

*Article 273.* Aprovació del programa

1. Conclous els tràmits d'exposició pública i contestació d'al·legacions escaurà aprovar provisionalment el programa d'actuació integrada per gestió directa, estimant o desestimant les al·legacions presentades.

2. La competència per a l'aprovació provisional correspondrà al ple de l'ajuntament en règim de gestió directa municipal i a l'òrgan

*Artículo 269.* Iniciativa para la tramitación de Programas de Actuación Integrada por Gestión Directa (en referencia al artículo 118.1.a y 89 de la Ley Urbanística Valenciana)

1. Corresponde a la Administración actuante decidir sobre la gestión directa o indirecta en los Programas de Actuación Integrada.

2. El procedimiento de aprobación de los Programas de Actuación Integrada a realizar en régimen de gestión directa municipal se iniciará mediante acuerdo plenario, en el que se acordará su sometimiento a los trámites de información pública y evacuación de los informes, preceptivos o no, que procedan.

3. Cuando la iniciativa no corresponda a la administración municipal, la administración actuante iniciará el procedimiento mediante acuerdo de exposición pública del órgano competente de la Conselleria titular de la competencia sectorial, y en él se acordará su sometimiento a los trámites de información pública y evacuación de los informes, preceptivos o no, que procedan."

*Artículo 270.* 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)

El acuerdo que decida la gestión directa de la actuación deberá incluir necesariamente una descripción detallada de los compromisos de inversión y gestión que contrae la administración actuante y la disponibilidad de recursos presupuestario para financiar, siquiera parcialmente, la actuación sin ingresar cuotas de urbanización, en previsión de la retribución en terrenos o del impago a ellas.

*Artículo 271.* 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. 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 272.* Información al público de la iniciativa de gestión directa (en referencia al artículo 128 de la Ley Urbanística Valenciana)

1. La información pública se realizará mediante anuncio publicado en el *Diari Oficial de la Generalitat* y, simultáneamente o con posterioridad, en un periódico de amplia difusión en el municipio.

Se remitirá notificación formal e individualizada a los interesados y a quienes consten en el Catastro como titulares de derechos afectados por la actuación propuesta.

2. Al no tratarse de un procedimiento selectivo se expondrá al público conjuntamente la alternativa técnica y la proposición jurídica económica, que se presentarán de forma abierta.

En el anuncio de la información pública se hará constar la posibilidad de formular alegaciones al contenido de la documentación anteriormente señalada en el plazo de 20 días a contar desde el día siguiente a la última publicación del anuncio o desde la recepción del aviso si es posterior. El anuncio deberá hacer referencia expresa al régimen de gestión directa adoptado para la actuación y, en consecuencia, a no haber lugar ni a la presentación de alternativas técnicas ni proposiciones jurídico-económicas.

3. Iniciada la tramitación por gestión directa se requerirá la conformidad del pleno del Ayuntamiento en supuestos de gestión directa municipal y del Conseller competente en materia de urbanismo en gestión directa autonómica para que puedan aprobarse otros programas alternativos".

*Artículo 273.* Aprobación del Programa

1. Concluidos los trámites de exposición pública y contestación de alegaciones procederá Aprobar provisionalmente el Programa de Actuación Integrada por Gestión Directa, estimando o desestimando las alegaciones presentadas..

2. La competencia para la aprobación provisional corresponderá al pleno del ayuntamiento en régimen de gestión directa municipal y

competent de la conselleria titular de la competència sectorial en gestió directa autonòmica.

3. Aprobat provisionalment el programa, l'administració actuant resoldrà sobre l'aprovació definitiva d'aquest.

Correspondrà a l'ajuntament aprovar definitivament els plans o programes d'iniciativa municipal que no modifiquen l'ordenació estructural, i a la conselleria competent en matèria de territori si es modifica l'ordenació estructural o es tracta de programes o plans tramitats per gestió directa autonòmica.

4. El termini màxim per a resoldre sobre l'aprovació definitiva serà de 30 dies des de la data en què siga possible adoptar l'acord corresponent.

Ha d'entendre's com a data en què siga possible adoptar l'acord aquella en què l'administració actuant dispose de tots els informes preceptius, o havent transcorregut el termini per a la seua emissió, aquesta no s'haja produït, i no s'interrompra per això la tramitació del procediment.

5. En gestió directa l'urbanitzador notificarà l'acord d'aprovació definitiva del programa a les persones que consten com a interessades en les actuacions i publicarà l'anunci corresponent en el *Diari Oficial de la Generalitat* i en butlletí oficial de la província si el pla conté normativa urbanística.

*Article 274.* Contractació de les actuacions subsegüents en el procediment per a l'aprovació de programes de gestió directa (en referència a l'article 128 de la Llei urbanística valenciana)

En el termini de dos mesos des de l'aprovació de la iniciativa de gestió directa si aquesta no contenia planejament espacial, o des de la publicació de l'instrument de planejament espacial aprovat definitivament. S'haurà de resoldre sobre el procediment per a contractar les actuacions subsegüents d'acord amb els preceptes que siguen d'aplicació de la Llei de contractes de les administracions públiques.

*Article 275.* Normes d'aplicació supletòria en la gestió directa (en referència a l'article 128 de la Llei urbanística valenciana)

Els programes de gestió directa es regiran per la normativa específica continguda en aquest CAPÍTOL, que es completarà amb la següent:

1. En aquells aspectes relatius al planejament espacial, resultaran d'aplicació els preceptes que regulen la tramitació del pla corresponent.

2. En aquells aspectes relatius al projecte d'urbanització, al projecte de reparcel·lació i a l'execució de les obres d'urbanització, resultaran d'aplicació els preceptes que regulen la tramitació dels programes de gestió indirecta i la seua execució.

### CAPÍTOL III

#### Agrupacions d'interés urbanístic

*Article 276.* agrupacions d'interés urbanístic en sòl no urbanitzable (en referència a l'article 144.1 de la Llei urbanística valenciana)

Els propietaris de terrenys que representen almenys la meitat de la superfície afectada per l'actuació, podran associar-se com a agrupació d'interés urbanístic sempre que complisquen els requisits establits en l'article 144 de la Llei urbanística valenciana i en aquest reglament. Complint les exigències requerides en el precepte citat, podran constituir-se agrupacions d'interés urbanístic, fins i tot en àmbits de sòl no urbanitzable, amb la finalitat d'instar la reclassificació d'aquest sòl classificat com no urbanitzable per a la posterior programació.

*Article 277.* Objecte de les agrupacions d'interés urbanístic

1. L'agrupació d'interés urbanístic haurà de disposar de poder dispositiu sobre els terrenys dels propietaris integrats, només a l'efecte de garantir amb aquests les obligacions socials.

2. Excepte aportació expressa dels terrenys a l'agrupació, a l'efecte del que estableix el paràgraf anterior, els propietaris conservaran íntegrament els drets sobre aquests i el seu poder dispositiu, i els dits

al òrgano competent de la Conselleria titular de la competència sectorial en gestió directa autonòmica".

3. Aprobado provisionalmente el programa, la administración actuante procederá a resolver sobre la aprobación definitiva del mismo.

Corresponderá al Ayuntamiento aprobar definitivamente los Planes o Programas de iniciativa municipal que no modifiquen la ordenación estructural, y a la Conselleria competente en materia de territorio si se modifica la ordenación estructural o se trata de Programas o planes tramitados por gestión directa autonómica.

4. El plazo máximo para resolver sobre la aprobación definitiva será de 30 días desde la fecha en la que fuera posible adoptar el acuerdo correspondiente.

Debe entenderse como fecha en la que fuera posible adoptar el acuerdo aquella en la que la administración actuante disponga de todos los informes preceptivos, o habiendo transcurrido el plazo para su emisión esta no se hubiere producido, no interrumpiéndose por ello la tramitación del procedimiento.

5. En Gestión directa el Urbanizador notificará el acuerdo de aprobación definitiva del programa a los que consten como interesados en las actuaciones y publicará el anuncio correspondiente en el *Diari Oficial de la Generalitat* y en *Boletín Oficial de la Provincia* si el plan contiene normativa urbanística.

*Artículo 274.* 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. Se deberá resolver acerca del procedimiento para contratar las actuaciones subsiguientes de acuerdo con los preceptos que resulten de aplicación de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

*Artículo 275.* Normas de aplicación supletoria en la gestión directa (en referencia al artículo 128 de la Ley Urbanística Valenciana)

Los Programas de gestión directa se regirán por la normativa específica contenida en este capítulo, que se completará con la siguiente:

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

#### Agrupaciones de Interés Urbanístico

*Artículo 276.* Agrupaciones de Interés Urbanístico en suelo no urbanizable (en referencia al artículo 144.1 de la Ley Urbanística Valenciana)

Los propietarios de terrenos que representen al menos la mitad de la superficie afectada por la actuación, 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 277.* Objeto de las Agrupaciones de Interés Urbanístico

1. La Agrupación de Interés Urbanístico deberá contar con poder dispositivo sobre los terrenos de los propietarios integrados, a los solos efectos de garantizar con ellos las obligaciones sociales.

2. Salvo aportación expresa de los terrenos a la Agrupación, a los efectos de lo establecido en el párrafo anterior, sus propietarios conservarán íntegramente los derechos sobre ellos y su poder dispositi-

terrenys quedaran afectats als fins i obligacions de l'agrupació. Aquesta afecció de les finques podrà fer-se constar, com a càrrega real, en el Registre de la Propietat. I en el cas que l'agrupació aspire a la condició d'urbanitzar, i a l'efecte de presentar-se al concurs, haurà d'acreditar-se la titularitat registral de les finques pels seus respectius propietaris i l'afecció real sobre aquestes, quedant així complert el requisit exigint per l'article 122.2 de la Llei urbanística valenciana.

*Article 278.* Adhesió a les agrupacions d'interés urbanístic (en referència a l'article 144.1.e de la Llei urbanística valenciana)

Els propietaris que decidisquen adherir-se a l'agrupació d'interés urbanístic podran fer-ho en qualsevol notaria, sempre que aporten dades suficients per a identificar l'escriptura de constitució de l'agrupació.

*Article 279.* règim jurídic aplicable a les agrupacions d'interés urbanístic (en referència a l'article 144 de la Llei urbanística valenciana)

1. Fins a l'adquisició de la personalitat jurídica pública amb la inscripció en el corresponent registre, les agrupacions d'interés urbanístic se sotmetran al règim jurídic previst en la normativa reguladora de les agrupacions d'interés econòmic.

2. Després de l'adquisició de la personalitat jurídica pública, les agrupacions d'interés urbanístic es regiran per la normativa autonòmica sobre urbanisme i per la legislació sobre procediment administratiu comú i sobre contractes amb les administracions públiques, respecte a l'organització, formació de voluntat dels seus òrgans col·legiats i relacions amb l'Administració.

#### CAPÍTOL IV

##### Inici del concurs de programació

*Article 280.* document d'avanç del planejament en el procediment per a la gestió indirecta dels programes d'actuació integrada (en referència a l'article 130.2 de la Llei urbanística valenciana)

El document de planejament que pot incorporar-se a la sol·licitud d'inici del concurs de programació de conformitat amb l'article 130.2 de la Llei urbanística valenciana haurà de constar, almenys, de:

1. Un document de delimitació i superfície de l'àmbit.
2. Un plànol d'ordenació.
3. Una fitxa en què es concreten els paràmetres urbanístics bàsics i, com a mínim, l'ús característic o global, l'aprofitament tipus, la tipologia edificatòria predominant, la densitat màxima i els percentatges desagregats de sòl destinat a dotacions públiques.

4. En el cas en què es pretenguen desenrotllar les directrius definidores de l'estratègia d'evolució urbana i ocupació del territori, s'haurà d'aportar una memòria justificativa d'aquest extrem. Al contrari, si es proposa modificar aquestes directrius, la memòria haurà de descriure i justificar la variació plantejada, i instar la revisió del pla general.

*Article 281.* Resolució de la sol·licitud d'un particular per a l'inici d'un procediment de programació (en referència a l'article 130.2 de la Llei urbanística valenciana)

1. La viabilitat de la petició dels particulars per a l'inici d'un procediment de programació serà resolta mitjançant un acord motivat del ple de l'ajuntament a proposta de l'alcalde i a la vista dels informes emesos pels serveis jurídics i tècnics de la corporació local.

2. L'informe tècnic sobre la viabilitat de la petició que ha de precedir a la resolució municipal haurà de versar, almenys, sobre els punts següents:

- a) Adequació de la iniciativa al planejament general del municipi o a les seues directrius d'ordenació del territori.
- b) Sufficiència dels serveis públics existents en el municipi per a atendre als nous desenrotllaments pretesos, o la suficient previsió a futur d'aquests serveis.

vo, quedando dichos terrenos afectados a los fines y obligaciones de la Agrupación. Esta afección de las fincas podrá hacerse constar, como carga real, en el Registro de la Propiedad. Y en el caso de que la Agrupación aspire a la condición de urbanizar, y a los efectos de presentarse al concurso, deberá acreditarse la titularidad registral de las fincas por sus respectivos propietarios y la afección real sobre las mismas, quedando así cumplido el requisito exigido por el artículo 122.2 de la Ley Urbanística Valenciana.

*Artículo 278.* 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 279.* 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 y 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.

#### CAPÍTULO IV

##### Inicio del concurso de Programación

*Artículo 280.* 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 281.* 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) Sufficiencia 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) Oportunitat temporal del desenvolupament urbanístic de l'àmbit proposat, en relació amb altres actuacions ja iniciades o d'execució preferent.

3. Els informes referits en els apartats precedents no seran vinculants.

4. Si la proposta de l'alcalde és favorable a la sol·licitud, ordenarà la redacció d'unes bases particulars de programació per al seu sometiment a l'aprovació pel ple dins del termini total de tres mesos de què disposa l'ajuntament per a resoldre.

*Article 282.* Sentit del silenci administratiu sobre la petició d'obertura del procediment de programació per gestió indirecta (en referència a l'article 130, números 4 i 5, i a la disposició adicional 9a de la Llei urbanística valenciana)

1. Si la sol·licitud formulada per un particular per a l'inici d'un procediment de programació pretén modificar l'ordenació estructural, variant alguna de les directrius del planejament general, o si la sol·licitud no justifica el desenvolupament d'aquestes directrius, el silenci administratiu produirà efecte desestimatori.

2. Si la sol·licitud formulada per un particular per a l'inici d'un procediment de programació no modifica l'ordenació estructural, o si ho fa però en desenvolupament de les directrius del planejament general, el silenci administratiu tindrà caràcter positiu, amb els efectes següents:

a) S'entendrà aplicable directament el model tipus de bases particulars aprovat per la conselleria competent en matèria de territori. En el supòsit que n'hi haja bases generals aprovades en el municipi, regiran així mateix les que s'aproven com a annex II d'aquest reglament.

b) El promotor del procediment podrà publicar pels seus propis mitjans l'inici del concurs, incloent en tot cas en els anuncis les bases particulars que hagen de regir la licitació. El procediment, termini i efectes de la publicació seran els regulats en els articles 132 i següents de la Llei urbanística valenciana.

*Article 283.* Compensació al particular que formule una iniciativa de programació quan l'Administració opta per la gestió directa (en referència a l'article 130.2 de la Llei urbanística valenciana)

En el cas que després de la petició per un particular de l'inici d'un procediment de programació per gestió indirecta, es resolga per l'Administració la subjecció del programa al règim de gestió directa, l'autor de la proposta tindrà dret al rescabament de les despeses efectuades per a la seua elaboració, llevat que la proposta haja resultat insuficient d'acord amb la seua pròpia finalitat i no puga ser aprofitada per l'Administració. L'import de les despeses serà determinat per l'administració actuant en funció de què resulten acreditats per qui haja presentat la proposta, conforme a la naturalesa i contingut d'aquesta i d'acord amb els preus del mercat.

## CAPÍTOL V

### Regulació del concurs de programació

*Article 284.* bases generals reguladores de la gestió indirecta de programes d'actuació integrada (en referència a l'article 131 de la Llei urbanística valenciana)

1. Tal com es reflecteix en les bases generals que s'aproven com a annex II d'aquest reglament, el contingut d'aquestes bases haurà de preveure, com a mínim, els aspectes següents:

a) L'ampliació, si escau, dels terminis previstos en la Llei urbanística valenciana i en aquest reglament. El termini per a resoldre els expedients de programació no podrà superar en cap cas els sis mesos.

b) La regulació dels termes en què es podrà subcontractar la realització parcial de les prestacions corresponents al programa, diferents de l'obra d'urbanització quan aquesta estiga subjecta a licitació, tot això de conformitat amb les regles previstes per a la subcontractació en la Llei urbanística valenciana i en aquest reglament.

c) Qualsevol altres qüestions jurídiques, econòmiques i administratives que afecten tant el procediment d'adjudicació com al des-

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 282.* 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 si 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 283.* 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 rescabamiento de los gastos efectuados para su elaboración, 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

### Regulación del concurso de Programación

*Artículo 284.* 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 seis meses.

b) 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.

c) Cualesquiera otras cuestiones jurídicas, económicas y administrativas que afecten tanto al procedimiento de adjudicación como

enrotllament i l'execució dels programes d'actuació integrada de gestió indirecta.

2. L'acte d'aprovació de les bases generals de programació serà recurrible d'acord amb el procediment especial regulat en aquest reglament.

3. Fins en tant el municipi no haja aprovat les seues pròpies bases generals, s'aplicaran les que constitueixen l'annex II d'aquest reglament. Aquestes bases generals habilitaran la formulació de propostes d'inici d'expedients de programació, d'acord amb l'article 130 de la Llei urbanística valenciana, com també la tramitació d'aquests expedients a l'ampara de l'efecte estimatori del silenci administratiu previstos en els articles 130.5 de la Llei urbanística valenciana i article 287 d'aquest reglament.

*Article 285.* Taxa per tramitació de programes d'actuació integrada i aïllada (en referència a l'article 130 de la Llei urbanística valenciana)

1. Les bases generals podran establir l'exacció i regulació de dos tipus de taxa:

a) Una taxa per la tramitació de programes d'actuació integrada i aïllada fins a l'adjudicació de la condició d'urbanitzador. Aquesta taxa es repercutirà a tots els aspirants a urbanitzador que formulen una iniciativa de programa.

b) Una taxa per la tramitació de les actuacions i expedients urbanístics que porten causa de l'adjudicació dels programes. Aquesta taxa es repercutirà a qui haja sigut designat urbanitzador.

2. La imposició d'aquestes taxes no exclourà la repercussió, si és el cas, dels honoraris professionals previstos en els articles 137.1 i 168.1.e) de la Llei urbanística valenciana i en aquest reglament.

3. Cap de les taxes referides en els apartats anteriors podran ser repercutides en el corresponent programa d'actuació integrada o aïllada, als propietaris com a càrregues d'urbanització.

*Article 286.* bases particulars reguladores de la gestió indirecta de programes d'actuació integrada (en referència a l'article 131.2 de la Llei urbanística valenciana)

1. De conformitat amb el contingut del model de bases particulars que s'aprova per la conselleria competent en matèria de territori, el contingut d'aquestes bases haurà de preveure, a més dels aspectes regulats en l'article 131.2 de la Llei urbanística valenciana, com a mínim els següents:

a) La previsió i, si és el cas, limitació de la possibilitat de formular alternatives tècniques que comporten una ampliació de l'àmbit territorial a programar, com també les conseqüències de l'ampliació.

b) El percentatge mínim de solars l'edificació del qual haja de ser simultània a la urbanització. Si les bases particulars no fixen aquest percentatge, caldrà ajustar-se al que disposa el planejament. En tot cas, aquesta obligació serà únicament exigible a l'urbanitzador.

c) L'exigibilitat o no d'informe del Consell del Territori i el Paisatge previst en l'article 136.4 de la Llei urbanística valenciana.

d) Referència al caràcter de contracte administratiu especial del que subscriuen l'administració actuant i l'urbanitzador com a conseqüència de l'adjudicació del programa, en compliment del que disposa la legislació de contractes de les administracions públiques.

e) Les prerrogatives que té l'Administració d'acord amb la legislació de contractes de les administracions públiques i, com a mínim, les d'interpretar els contractes administratius, resoldre els dubtes que ofereixa el seu compliment, modificar els termes de l'adjudicació per causes imprevistes o no previstes en les bases i que siguen d'interés públic, acordar-ne la resolució i determinar els efectes d'aquesta, de conformitat amb les causes, procediment i efectes establits en la Llei urbanística valenciana i en aquest reglament.

f) La competència de l'ordre jurisdiccional contenciós administratiu per a conèixer de les qüestions que puguin suscitar-se en la preparació, resolució i execució del contracte entre l'Administració i l'urbanitzador.

g) Els termes en què haja de produir-se l'eventual adjudicació connexa o condicionada, d'acord amb el que disposen els articles 139.1 de la Llei urbanística valenciana i en aquest reglament.

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 287 de este Reglamento.

*Artículo 285.* 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 Urbanizador. Esta tasa se repercutirá a todos los aspirantes a 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 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.

3. Ninguna de las tasas referidas en los apartados anteriores podrán ser repercutidas en el correspondiente Programa de Actuación Integrada o Aislada, a los propietarios como cargas de urbanización.

*Artículo 286.* Bases Particulares reguladoras de la gestión indirecta de Programas de Actuación Integrada (en referencia al artículo 131.2 de la Ley Urbanística Valenciana)

1. De conformidad con el contenido del 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 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 connexa o condicionada, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 139.1 de la Ley Urbanística Valenciana y en este Reglamento.

h) La previsió d'un preu cert de licitació, que tindrà caràcter de màxim i que servirà de base per al càlcul de la garantia provisional, d'acord amb el que preveu l'article 140.1 de la Llei urbanística valenciana i aquest reglament.

i) El calendari específic de terminis de desenrotllament i execució del programa, com també la regulació dels efectes de l'incompliment d'aquest.

j) La identificació dels documents i criteris que seran objecte de valoració a l'efecte de l'adjudicació del programa de conformitat amb l'article 131.4 de la Llei urbanística valenciana, com també la seua ponderació. A aquest efecte, podran ser tingudes en compte aquelles millores que plantege una alternativa tècnica respecte de la integració de l'actuació en el seu entorn.

k) La puntuació mínima que hauran de superar les alternatives tècniques per a poder ser valorades les proposicions jurídicoeconòmiques que les desenrotllen.

l) La determinació de la quantia i forma de la garantia definitiva que ha de prestar l'urbanitzador.

2. L'acte d'aprovació de les bases particulars de programació serà recurrible en via administrativa.

*Article 287.* Contingut potestatiu de les bases particulars (en referència a l'article 131.2 de la Llei urbanística valenciana)

Les bases particulars podran establir:

1. Una fórmula polinòmica per la qual hagen de ponderar-se els criteris d'adjudicació del programa.

2. Causes específiques de resolució addicionals a les previstes en la Llei urbanística valenciana, en aquest reglament i en la legislació reguladora dels contractes de les administracions públiques.

3. L'abast i el límit de les possibles pròrrogues per al desenrotllament i l'execució del programa, sense que en cap cas aquestes puguin produir-se per mutu consentiment tàcit.

*Article 288.* Aprovació de les bases generals i particulars de programació (en referència a l'article 131.2 de la Llei urbanística valenciana)

La competència per a l'aprovació de les bases generals i particulars resideix en els ajuntaments que, en cap cas, estaran vinculats per la documentació presentada pels que sol·liciten l'inici d'un procediment de programació.

*Article 289.* Suspensió de l'atorgament de llicències per tramitació de programes (en referència a l'article 101.2 de la Llei urbanística valenciana)

1. En el cas de tramitació de programes, la publicació de l'anunci de les bases particulars de programació en el *Diari Oficial de la Generalitat* serà el que produïska l'efecte suspensiu de l'atorgament de llicències a què es refereix l'article 101.2 de la Llei urbanística valenciana.

2. En el supòsit de tramitació del concurs de programació per funcionament del règim de silenci, la suspensió de l'atorgament de llicències es produirà després de l'aparició del primer anunci d'exposició al públic d'una de les proposicions en el *Diari Oficial de la Generalitat*.

3. En aquells programes d'actuació aïllada en els que no siga preceptiva l'aprovació de bases, la suspensió es publicarà en el tauler d'anuncis de l'ajuntament i remès l'anunci corresponent per a la seua publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat*, dins dels deu dies següents a la presentació de la iniciativa.

*Article 290.* Suspensió d'acords aprovatoris de programes (en referència a l'article 103 de la Llei urbanística valenciana)

1. La suspensió de llicències implicarà igualment la dels acords aprovatoris de nous programes en la zona afectada. Durant el període de vigència de la suspensió dels acords aprovatoris de programes no s'admetran iniciatives de programació.

2. Els programes ja aprovats definitivament i encara vigents no es veuran afectats per la suspensió de llicències i programes, llevat que en acordar la suspensió així es faça constar expressament en la resolució. En cas d'adoptar-se aquesta última mesura cautelar, es meritran les indemnitzacions que pertoquen.

h) La previsió 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.

l) La determinación de la cuantía y forma de la garantía definitiva a prestar por el Urbanizador.

2. El acto de aprobación de las Bases Particulares de Programación será recurrible en vía administrativa.

*Artículo 287.* 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 288.* 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 289.* 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 *Diari Oficial de la Generalitat* 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 *Diari Oficial de la Generalitat*.

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 y remitido el anuncio correspondiente para su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat*, dentro de los diez días siguientes a la presentación de la iniciativa.

*Artículo 290.* 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 período de vigencia de la suspensión de los acuerdos aprobatorios de Programas no se admitirán iniciativas de programación.

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.

CAPÍTOL VI  
*Publicitat del concurs*

*Article 291.* Anunci de concurs de programació (en referència a l'article 132 de la Llei urbanística valenciana)

1. Els anuncis del concurs de programació s'ajustaran al model tipus aprovat per la conselleria competent en matèria de territori. En tot cas, s'haurà de ressenyar la data d'enviament de l'anunci de programació en el *Diari Oficial de la Unió Europea* tant en l'anunci que es publique en el *Diari Oficial de la Generalitat*, com en el mateix anunci que es publique en el *Diari Oficial de la Unió Europea*.

2. La publicació de l'anunci en el *Diari Oficial de la Generalitat* haurà de sol·licitar-se dins dels dos dies següents a la remissió de l'anunci al *Diari Oficial de la Unió Europea*.

*Article 292.* Avisos a titulars cadastrals (en referència a l'article 132 de la Llei urbanística valenciana)

1. Els avisos que es remeten als titulars cadastrals hauran de ressenyar:

- a) La identitat del remitent.
- b) L'instrument urbanístic i l'àmbit sobre el qual verse la comunicació.
- c) La identificació del notari que autoritza i de l'acta, ja siga la de remissió d'avisos a què es refereix l'article 133.1.f) de la Llei urbanística valenciana, o ja la protocol·lització de l'alternativa tècnica de programa, i en aquest cas s'indicarà, a més, el domicili i l'horari de la notaria, en els quals qualsevol persona haurà de poder consultar la referida alternativa.

d) Tractant-se de concurs de gestió indirecta de programa, haurà d'expressar la referència a l'acord municipal d'aprovació de l'inici del concurs o justificar l'aplicació del silenci.

2. La remissió dels avisos podrà formalitzar-se en la mateixa acta notarial d'exposició al públic de l'alternativa tècnica o en una altra diferent destinada a aquest exclusiu fi.

*Article 293.* Termini d'informació pública de l'alternativa tècnica (en referència a l'article 134 de la Llei urbanística valenciana)

1. El termini d'informació pública dels documents assenyalats en les lletres a), f) i, si procedeix, k) de l'article 126 de la Llei urbanística valenciana, i en aquest reglament, haurà d'iniciar-se dins dels tres mesos a què es refereix l'article 133.3 d'aquesta Llei, o el major que establisquen les bases de programació. A aquest efecte, la protocol·lització notarial podrà formalitzar-se en una sola acta. Aquest termini d'informació al públic tindrà una duració d'un mes.

2. La informació pública haurà d'iniciar-se dins dels tres mesos a què es refereix l'article 133.3 d'aquesta Llei, o el major termini que establisquen les bases de programació. A aquest efecte, la protocol·lització notarial podrà formalitzar-se en una sola acta. Aquest termini d'informació al públic serà d'un mes.

3. Amb anterioritat al transcurs del termini de tres mesos, haurà d'haver-se complert amb totes les formalitats pròpies de la informació al públic i, en particular, hauran d'haver-se produït totes les publicacions i remès tots els avisos.

4. Els avisos remesos per l'aspirant a urbanitzador hauran de donar compte de la iniciació del concurs i de l'exposició al públic de la seua proposta de programa, en els termes que preveu aquest reglament.

*Article 294.* Acta notarial en cas de programes que afecten uns quants municipis (en referència a l'article 134.2 de la Llei urbanística valenciana)

Si el programa afecta uns quants municipis serà preceptiu la formalització de sengles actes en notaries amb competència territorial en cada un dels municipis.

*Article 295.* Alegacions presentades durant l'exposició al públic dels documents d'ordenació (en referència a l'article 134 de la Llei urbanística valenciana)

L'ajuntament haurà de remetre les alegacions presentades pels interessats durant l'exposició al públic dels documents d'ordenació,

CAPÍTULO VI  
*Publicidad del concurso*

*Artículo 291.* 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 *Diari Oficial de la Generalitat*, como en el propio anuncio que se publique en el *Diario Oficial de la Unión Europea*.

2. La publicación del anuncio en el *Diari Oficial de la Generalitat* deberá solicitarse dentro de los dos días siguientes a la remisión del anuncio al *Diario Oficial de la Unión Europea*.

*Artículo 292.* 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 y del Acta, bien sea la de remisión de avisos a que se refiere el artículo 133.1.f) de la Ley Urbanística Valenciana, o bien la protocolización de la Alternativa Técnica de Programa, en cuyo caso se indicará, además, el domicilio y horario de la notaria, donde podrá consultarse la referida Alternativa por cualquier persona.

d) Tratándose de concurso de gestión indirecta de Programa, deberá expresarse 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 293.* 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 tendrá una duración de un mes.

2. La información pública deberá iniciarse dentro de los tres meses a que se refiere el artículo 133.3 de esa Ley, o el mayor plazo 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.

3. 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.

4. Los avisos remitidos por el aspirante a Urbanizador deberán dar cuenta de la iniciación del concurso y de la exposición al público de su propuesta de programa, en los términos previstos en este Reglamento.

*Artículo 294.* 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 la formalización de sendas actas en Notarías con competencia territorial en cada uno de los municipios.

*Artículo 295.* 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



en el termini màxim de quatre dies des que tinguen l'entrada en el registre, a la seu de la notaria on s'haja protocol·litzat l'alternativa tècnica, per a la seua incorporació a les actuacions i la seua presa de raó per l'aspirant a urbanitzador.

*Article 296.* Avisos que no hagen pogut practicar-se als titulars cadastrals. (en referència a l'article 134.4 de la Llei urbanística valenciana)

1. En el cas que després del segon intent de notificació no s'aconsegueix practicar l'avís de l'inici del procediment de gestió indirecta d'un programa d'actuació integrada als que consten en el Cadastre com a titulars afectats per l'actuació proposada, l'avís s'entendrà correctament practicat. D'aquestes circumstàncies es deixarà constància en l'acta de protocol·lització i es continuarà la tramitació del procediment.

2. Les mateixes conseqüències previstes en el paràgraf anterior es produiran si l'avís es rebutja pel seu destinatari en el primer intent.

3. L'oficina de correus encarregada de practicar els avisos haurà de donar compte a l'urbanitzador o al notari que els haja encarregat el resultat de l'intent de notificació, dins dels dos dies següents a aquell en què es verifique la pràctica o l'intent de l'avís o notificació. Amb aquest fi, l'urbanitzador o el notari indicaran expressament en l'encàrrec que realitzen a l'oficina de correus el caràcter dels avisos, i la seua relació amb un expedient de programació de terrenys. L'urbanitzador o el notari, si és el cas, hauran de dur a terme el segon intent de notificació o avís dins dels tres dies següents a aquell en què l'oficina de correus els haja informat del resultat negatiu del primer intent.

4. L'avís als eventuais titulars desconeguts o d'ignorat parador s'efectuarà mitjançant publicació en el butlletí oficial de la província.

*Article 297.* Obtenció d'informació cadastral (en referència a l'article 134.4 de la Llei urbanística valenciana)

1. Per a l'obtenció d'informació sobre els que consten en el Cadastre Immobiliari com a titulars dels drets afectats per una actuació, necessària a fi de practicar els avisos regulats en l'article 134.4 de la Llei urbanística valenciana, caldrà ajustar-se a les regles següents:

a) L'interés legítim de qui sol·licite la informació s'acreditarà mitjançant aportació davant del Cadastre Immobiliari de còpia segellada de la instància referent a la iniciació del procediment en els termes que preveu l'article 130 de la Llei urbanística valenciana o de presentació de l'alternativa tècnica davant de l'ajuntament, o de diligència notarial de protocol·lització d'aquesta alternativa en la notaria.

b) S'haurà d'aportar plànol parcel·lari en què es delimita l'àmbit afectat, indicant el polígon o els polígons cadastrals afectats.

c) El certificat cadastral haurà d'emetre's en el termini màxim de quinze dies comptador des de la data de presentació de la sol·licitud d'informació.

2. Així mateix, els aspirants a urbanitzador tindran dret que el notari que autoritze l'acta de protocol·lització de la seua alternativa tècnica obtinga pels seus mitjans la informació cadastral necessària per a practicar els avisos.

*Article 298.* Finalització del termini d'informació al públic i la presentació de l'acta de protocol·lització (en referència a l'article 136 de la Llei urbanística valenciana)

1. Com a màxim la finalització de la informació al públic haurà de produir-se dins del termini de dos mesos comptadors des de l'expiració del termini de tres mesos previst per a l'inici d'aquesta informació. Durant els dos mesos que tenen els aspirants a urbanitzador per a presentar l'acta de protocol·lització quedaran suspesos els terminis subsegüents del procediment.

2. Cada aspirant a urbanitzador haurà de presentar a l'ajuntament l'acta notarial que acredite la informació pública de la seua alternativa tècnica dins dels deu dies següents a la finalització del termini d'exposició pública d'aquesta alternativa.

de ordenación, en el plazo máximo de cuatro 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 296.* Avisos que no hayan podido practicarse a los titulares catastrales. (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 del intento de notificación, 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 297.* 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 Immobiliario 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 Immobiliario de copia sellada de la instancia referente a la iniciación del procedimiento en los términos previstos en el artículo 130 de la Ley Urbanística Valenciana o 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 delimita 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.

2. Asimismo, los aspirantes a 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 298.* 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. Como máximo la finalización de la información al público, deberá producirse dentro del plazo de dos meses contados desde la expiración del plazo de tres meses previsto para el inicio de esa 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 diez días siguientes a la finalización del plazo de exposición pública de esa Alternativa.

CAPÍTOL VII  
*Aspirants a urbanitzador*

Secció 1a

Informes i documentació que han de presentar els aspirants

*Article 299.* Informes sobre les proposicions de programa (en referència a l'article 136 de la Llei urbanística valenciana)

1. A l'efecte de qualificar les proposicions de programa, d'informar sobre el seu contingut i de realitzar una proposta d'adjudicació d'aquest programa, regulats en els articles següents, es requeriran informes emesos, com a mínim, per:

- a) El secretari municipal.
- b) L'interventor municipal, si és el cas.
- c) L'arquitecte municipal.
- d) El tècnic d'administració general adscrit a l'àrea d'urbanisme de l'ajuntament.

2. A l'efecte establert en aquest article, i en el cas que no hi haja algun dels funcionaris anteriorment indicats, se sol·licitarà dictamen de tècnic i lletrat competent, i amb aquest fi es podrà acudir als col·legis professionals.

*Article 300.* Documents que han d'integrar les proposicions dels interessats (en referència a l'article 133 de la Llei urbanística valenciana)

Les proposicions dels aspirants a urbanitzador han d'incorporar la documentació següent:

1. La que acredite la personalitat jurídica, la capacitat i la solvència tècnica i econòmica de l'aspirant, en els termes dels articles 122 i 123 de la Llei urbanística valenciana. Es presentarà en un sobre tancat i segellat i contindrà justificació documental dels extrems referits en l'article 133.1, lletres a), b), c), d), e) i f) de la Llei urbanística valenciana.

2. Proposició juridicoeconòmica i que es presentarà en plica tancada.

3. L'alternativa tècnica, presentada en sobre obert i, addicionalment, en suport informàtic.

Secció 2a

Documentació relativa a la solvència tècnica

*Article 301.* Solvència tècnica dels aspirants a urbanitzador (en referència a l'article 123.1.b de la Llei urbanística valenciana)

L'aspirant a urbanitzador haurà d'incloure entre la justificació de la seua solvència tècnica la documentació acreditativa de la titulació del seu equip tècnic redactor i assessor. El referit equip haurà d'estar integrat, com a mínim, per un arquitecte o enginyer superiors i un llicenciat en dret.

Secció 3a

proposició juridicoeconòmica

*Article 302.* Contingut de la proposició juridicoeconòmica (en referència a l'article 127 de la Llei urbanística valenciana)

1. A més del contingut que els és propi d'acord amb el que estableix l'article 127 de la Llei urbanística valenciana, les proposicions juridicoeconòmiques hauran d'incloure la següent informació, que es considerarà suficient a l'efecte del que disposa l'apartat 1.a) del referit article 127:

a) Expressió de les magnituds urbanístiques rellevants establides pel planejament que incidisquen en la determinació dels drets d'adjudicació, com ara dimensions de parcel·la mínima de resultat, Aprofitament subjectiu i superfície mínima de terreny d'origen necessaris per a resultar adjudicatari de parcel·la resultant o de quota indivisa.

b) Import global de les càrregues d'urbanització i del coeficient de canvi.

c) Informació sobre la possibilitat d'optar per la modalitat de retribució en diners, i mode, condicions i termini per a l'exercici d'aquesta opció de retribució.

CAPÍTULO VII  
*Aspirantes a Urbanizador*

Sección 1ª

Informes y documentación que deben presentar los aspirantes

*Artículo 299.* 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.

2. A los efectos establecidos en el presente artículo, y en el caso de no existir alguno de los funcionarios anteriormente indicados, se solicitará dictamen de técnico y letrado competente, pudiendo acudir, a tal efectos, a los colegios profesionales.

*Artículo 300.* 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 Urbanizador deben incorporar la siguiente documentación:

1. La 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. Se presentará en un sobre cerrado y sellado y contendrá justificación documental de los extremos referidos en el artículo 133.1, letras a), b), c), d), e) y f) de la Ley Urbanística Valenciana.

2. Proposición Jurídico-Económica y que se presentará en plica cerrada.

3. La Alternativa Técnica, presentada en sobre abierto y, adicionalmente, en soporte informático.

Sección 2ª

Documentación relativa a la solvencia técnica

*Artículo 301.* Solvencia técnica de los aspirantes a Urbanizador (en referencia al artículo 123.1.b de la Ley Urbanística Valenciana)

El aspirante a 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

Proposición Jurídico-Económica

*Artículo 302.* 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) Estimació preliminar de la repercussió unitària per metre quadrat de les despeses variables i de la indemnització individualitzada que corresponga als interessats per construccions i plantacions que hagen de desaparèixer o per altres conceptes.

e) Full resum de les dades econòmiques rellevants adaptades al model aprovat per la conselleria competent en matèria de territori.

2. Totes les anteriors magnituds econòmiques s'expressaran per metre quadrat de sòl i de sostre. Es farà indicació que els imports seran revisats quan es determinen les quanties definitives corresponents a les despeses variables a què es refereix l'article 126.j) de la Llei urbanística valenciana.

*Article 303.* Desglossament del pressupost de licitació de l'obra d'urbanització (en referència a l'article 127.2.a de la Llei urbanística valenciana)

1. El pressupost de licitació de l'obra d'urbanització a incloure en la proposició juridicoeconòmica haurà de desglossar-se en les parts següents:

a) Pavimentació de calçades, aparcaments, voreres i xarxa de viants.

b) Tractament dels espais lliures, incloent jardineria, arbratge i ornamentació.

c) Mobiliari urbà.

d) Senyalització.

e) Xarxes de distribució d'aigua potable, de reg i d'hidrants contra incendis.

f) Xarxa de clavegueram per a aigües residuals i sistema de depuració.

g) Sistema d'evacuació d'aigües pluvials

h) Xarxa de distribució d'energia elèctrica, gasificació i comunicacions.

i) Xarxa d'enllumenat públic.

j) Obres d'enllaç dels servicis urbanístics amb els de la xarxa primària de dotacions públiques i la resta d'obres de connexió i integració de l'actuació en el seu entorn territorial o urbà.

k) Impost sobre el valor afegit.

En relació amb totes les parts anteriors, s'indicaran els mesuraments i els preus unitaris.

2. El pressupost regulat en l'apartat anterior indicarà si l'impost sobre el valor afegit s'entén inclòs o exclòs dels imports que es consignen. En el cas que no es faça referència expressa a l'impost sobre el valor afegit, s'entendrà inclòs.

*Article 304.* Afecció real de finques al compliment dels objectius del programa (en referència a l'article 127.1.b de la Llei urbanística valenciana)

1. En el cas que l'aspirant a urbanitzador es comprometa a afectar terrenys amb garantia real inscrita en el Registre de la R propietat, la proposició juridicoeconòmica haurà d'incloure la següent documentació referida a aquests terrenys:

a) Certificat registral de domini i càrregues de data no anterior a quinze dies a la data de presentació de la proposició juridicoeconòmica.

b) En el cas que els terrenys no estiguen inscrits en el Registre de la R propietat a nom de l'aspirant a urbanitzador, haurà d'aportar els títols que acrediten el seu dret de propietat o les escriptures públiques atorgades amb tercers que li legitimen o li atorguen poder suficient per a afectar les finques amb caràcter real i inscriure aquesta afecció en el Registre de la propietat.

c) Identificació gràfica de les finques a afectar mitjançant pla cadastral.

2. La finalitat de les afeccions reals és la d'assegurar el compliment per part de l'urbanitzador de les seues obligacions d'executar els objectius imprescindibles i complementaris del programa, recollits en el contracte que subscriu amb l'administració actuant.

3. L'afecció real de les finques a què es refereix aquest article es traslladarà a les finques de resultat que porten causa d'aquelles, per subrogació real. En aquest cas, complirà la funció i substituirà a l'afecció real prevista en l'article 180.2.c) de la Llei urbanística valenciana.

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 303.* 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 y sistema de depuración.

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 consignen. En caso de que no se haga referencia expresa al impuesto sobre el valor añadido, se entenderá incluido.

*Artículo 304.* 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 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 las escrituras públicas otorgadas con terceros que le legitimen o 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 aquellas, 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

na. Tractant-se de finques d'altres propietaris, el trasllat es limitarà a l'import dels objectius imprescindibles però no els complementaris.

*Article 305.* Càrregues d'urbanització (en referència a l'article 127.2.e de la Llei urbanística valenciana)

Les càrregues d'urbanització a què es refereix l'article 127.2.e) de la Llei urbanística valenciana no inclouen les indemnitzacions que escaiguen ni les despeses variables mencionats en l'article 126.j) d'aquesta llei, l'estimació de les quals preliminar ha de constar en l'alternativa tècnica i fixar-se amb caràcter definitiu en el projecte de reparcel·lació.

*Article 306.* Fórmula de càlcul del coeficient de canvi (en referència a l'article 127.2.f de la Llei urbanística valenciana)

La proposició juridicoeconòmica haurà d'expressar el càlcul del coeficient de canvi conforme a les següents dues fórmules matemàtiques, amb idèntic resultat en ambdues:

$$Ks = Cs / Vs + Cs$$

Ks= coeficient de canvi

Cs= costos d'urbanització per metre quadrat de sòl d'origen

Vs= valor del metre quadrat de sòl d'origen

$$Kt = Ct / Vt + Ct$$

Kt= coeficient de canvi

Ct= costos d'urbanització per metre quadrat de sostre

Vt= valor del metre quadrat de sostre sense urbanitzar

Secció 4a  
alternativa tècnica

*Article 307.* Contingut de l'alternativa tècnica (en referència a l'article 126 de la Llei urbanística valenciana)

A més dels continguts enumerats en l'article 126 de la Llei urbanística valenciana, les alternatives tècniques hauran de complir les regles següents:

1. Aquelles que incorporen instruments de planejament que pretenguin modificar l'ordenació estructural, o es proposen incorporar nous sòls urbanitzable a l'estructura territorial, hauran d'incorporar, almenys, la sol·licitud de cèdula territorial d'urbanització regulada en els articles 112 i següents de la Llei urbanística valenciana. La sol·licitud haurà de ser objecte d'exposició al públic junt amb l'alternativa tècnica.

2. El projecte d'edificació únicament serà exigible quan l'urbanitzador ofereix com a compromís voluntari l'edificació simultània a la urbanització o en programes d'actuació aïllada que tinguen com a objecte l'edificació o rehabilitació d'immobles.

3. En el cas que, d'acord amb el que disposa la legislació d'ordenació del territori i protecció del paisatge, escaiga obtenir informes sectorials per a l'actuació proposada, s'haurà d'exposar al públic junt amb l'alternativa tècnica, la còpia segellada del document pel qual es van sol·licitar.

*Article 308.* Estimació preliminar i general de despeses que no es puguin determinar per la concurrència d'ofertes (en referència a l'article 126.j de la Llei urbanística valenciana)

1. L'estimació preliminar i general de les despeses d'urbanització variables la quantia de la qual no es puga determinar per la concurrència d'ofertes inclourà, almenys, la de les obres d'urbanització que hagen de ser executades per compte d'una actuació distinta i posterior però que, beneficiant a l'actuació que és objecte de l'alternativa tècnica, haja de ser en part sufragada a càrrec d'aquesta mitjançant el corresponent cànon d'urbanització.

2. Així mateix, tindran la consideració de despeses variables aquelles derivades de les actuacions i treballs necessaris per a l'elaboració dels informes arqueològics i paisatgístics que resulten exigibles per al

Urbanística Valenciana. Tratándose de fincas de otros propietarios, el traslado se limitará al importe de los objetivos imprescindibles pero no los complementarios.

*Artículo 305.* 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 306.* 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:

$$Ks = Cs / Vs + Cs$$

Ks= Coeficiente de canje

Cs= Costes de urbanización por metro cuadrado de suelo de origen

Vs= Valor del metro cuadrado de suelo de origen

$$Kt = Ct / Vt + Ct$$

Kt= Coeficiente de canje

Ct= Costes de urbanización por metro cuadrado de techo

Vt= Valor del metro cuadrado de techo sin urbanizar

Sección 4ª  
Alternativa Técnica

*Artículo 307.* 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, la copia sellada del documento por el que se solicitaron.

*Artículo 308.* Estimación preliminar y general de gastos que no se puedan determinar por la concurrència 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 concurrència 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 aquellos derivados de las actuaciones y trabajos necesarios para la elaboración de los informes arqueológicos y paisajísticos que resulten exi-

desenrotllament urbanístic de l'actuació, com també els corresponents a l'execució de les mesures que escaiga adoptar d'acord amb les resolucions administratives derivades d'aquests informes.

3. L'alternativa tècnica inclourà una estimació aproximada, no vinculant, de les indemnitzacions i compensacions que corresponguen per tots els conceptes a càrrec de l'actuació, sense perjudici de la valoració definitiva que pertoque en el moment d'exposar al públic el projecte de reparcel·lació.

*Article 309.* Variants en les proposicions dels interessats (en referència a l'article 133.2 de la Llei urbanística valenciana)

1. Es consideraran variants als efectes de l'article 133.2 de la Llei urbanística valenciana les modificacions de caràcter tècnic i mai les de caràcter econòmic. Les variants no podran alterar substancialment l'ordenació urbanística proposada.

2. Cada aspirant a urbanitzador podrà presentar una única variant respecte de la seua alternativa tècnica inicial.

3. La presentació d'una variant respecte de l'alternativa tècnica inicial no legitimarà la presentació d'una nova proposició juridicoeconòmica ni l'alteració de les bases de programació per qui la formule. Això no obstant, l'Administració podrà elegir, entre l'alternativa original i la variada, aquella que millor satisfaga els interessos públics, aplicant-se-li la proposició juridicoeconòmica formulada.

4. No s'entendrà com a alternativa tècnica l'avanç de planejament que formule qui inste la iniciació del procediment de programació. En conseqüència, el referit aspirant podrà presentar alternativa tècnica, que no es considerarà variant del seu avanç de programació, tot això amb respecte al que disposen les bases generals i particulars que regulen el procediment.

#### Secció 5a

##### Qualificació de la capacitat i solvència dels aspirants

*Article 310.* Requisits de capacitat i solvència per a la promoció de programes d'actuació integrada mitjançant gestió indirecta (en referència a l'article 121 de la Llei urbanística valenciana)

1. L'aspirant a urbanitzador haurà de reunir i acreditar la plena capacitat d'obrar i les condicions de solvència econòmica i financera, tècnica i professional exigibles de conformitat amb el que disposen els articles 121 a 123 de la Llei urbanística valenciana i en les bases reguladores del concurs, com també en la legislació estatal i europea de contractació administrativa.

2. Això no obstant, tal com estableix l'article 119.5 de la Llei urbanística valenciana, en cap cas es requerirà una classificació especial per a ser urbanitzador.

3. La presència en l'equip tècnic o redactor de l'aspirant a urbanitzador de particulars que hagen participat en la redacció, tramitació o aprovació, provisional o definitiva, del pla d'acció territorial o del pla general que afecte l'ordenació de l'àmbit del programa que es licita determinarà la desqualificació d'aquesta iniciativa de programa en els termes establits en la normativa reguladora dels contractes de les administracions públiques.

*Article 311.* Procediment per a l'exclusió de candidats a urbanitzador (en referència a l'article 121 de la Llei urbanística valenciana)

1. El procediment per a l'exclusió de qui es postule com a urbanitzador s'iniciarà l'administració actuante, d'ofici o a instància de qualsevol interessat, mitjançant notificació a aquell en qui puguin concórrer les circumstàncies previstes en l'article 121.3r de la Llei urbanística valenciana.

2. Mitjançant aquesta notificació se li concedirà un termini de quinze dies hàbils perquè pugui formular al·legacions en defensa de la seua candidatura, per no haver participat en actuacions d'investigació, experimentació, estudi o desenvolupament del pla d'acció territorial o del pla general que afecte l'ordenació de l'àmbit del programa que es licita, perquè aquesta participació no haja influït en benefici propi o del seu grup empresarial en la fixació de les condicions que regiran el procediment de programació, o bé perquè no siga empresa vincu-

gible per al desenvolupament urbanístic de la actuació, 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 309.* 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

##### Calificación de la capacidad y solvencia de los aspirantes

*Artículo 310.* 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 Urbanizador deberá reunir y acreditar la plena capacidad de obrar y 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 determinará la descalificación de esa iniciativa de Programa en los términos establecidos en la normativa reguladora de los contratos de las Administraciones Públicas.

*Artículo 311.* Procedimiento para la exclusión de candidatos a Urbanizador (en referencia al artículo 121 de la Ley Urbanística Valenciana)

1. El procedimiento para la exclusión de quien se postule como 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

lada amb la qual incorrega en les causes d'inhabilitació previstes en l'article 121. de la Llei urbanística valenciana. El termini de quinze dies serà també hàbil per a practicar o sol·licitar tots aquells mitjans de prova que s'estimen oportuns.

3. L'ajuntament haurà de resoldre sobre la continuïtat o no de l'aspirant a urbanitzador en el termini de quinze dies hàbils des de la finalització del termini d'audiència al candidat. La falta de resolució expressa en aquest termini determinarà que es presumisca que el candidat té capacitat per a contractar i la prossecució del procediment.

4. La resolució de l'incident d'exclusió d'un candidat a urbanitzador serà recurrible en els termes que preveu aquest reglament.

#### Secció 6a

##### Objectivació dels criteris de puntuació dels aspirants

*Article 312.* Criteris de puntuació de les alternatives tècniques i les proposicions jurídicoeconòmiques (en referència als articles 135 i 137.1 de la Llei urbanística valenciana)

1. Les bases particulars de programació establiran, ordenaran de forma decreixent segons la seua importància, i ponderaran els criteris que hagen de ser aplicats a l'hora de puntuar les alternatives tècniques i les proposicions jurídicoeconòmiques, de conformitat amb els barems establits en els articles següents.

2. Les bases particulars hauran d'establir la importància relativa que en la decisió d'adjudicar la condició d'urbanitzador tinga l'alternativa tècnica respecte de la proposició jurídicoeconòmica. Amb aquest fi, els percentatges en què les bases particulars valoren aquesta importància relativa s'hauran d'ajustar als marges següents:

a) En cas de programes les alternatives tècniques dels quals comporten una modificació de l'ordenació estructural, la puntuació de l'alternativa tècnica representarà entre un 65 per cent i un 75 per cent de la valoració en relació amb la proposició jurídicoeconòmica, que representarà entre un 35 per cent i un 25 per cent.

b) En cas de programes les alternatives tècniques dels quals únicament continguen ordenació detallada en desenvolupament de l'ordenació estructural establida en el planejament general, la puntuació de l'alternativa tècnica representarà entre un 60 per cent i un 70 per cent de la valoració en relació amb la proposició jurídicoeconòmica, que representarà entre un 40 per cent i un 30 per cent.

c) En cas de programes les alternatives tècniques dels quals consistisquen en un projecte d'urbanització per pretendre el desenvolupament de sectors de sòl urbanitzable que disposen d'ordenació detallada fixada pel planejament general, la puntuació de l'alternativa tècnica representarà entre un 40 per cent i un 50 per cent de la valoració en relació amb la proposició jurídicoeconòmica, que representarà entre un 60 per cent i un 50 per cent.

3. La fixació del concret percentatge per les bases particulars es fonamentarà en la complexitat del planejament que s'ha de desenvolupar, en l'ús que s'ha d'implantar i en les altres circumstàncies tècniques que calga ponderar. Amb aquest fi, en programes l'ús característic dels quals siga el residencial, la importància relativa de la puntuació de l'alternativa tècnica se situarà en la meitat superior de les escales percentuals establides en el número anterior, mentre que en aquells programes l'ús característic dels quals siga l'industrial o el terciari se situarà en la meitat inferior.

4. L'acord pel qual se seleccione l'alternativa tècnica i la proposició jurídicoeconòmica haurà de motivar la decisió, ponderant expressament l'aplicació dels criteris d'adjudicació establits en les bases particulars com també els barems de puntuació aplicats. Així mateix, s'indicaran justificadament i detalladament les raons per les quals s'entén millor una proposta que les altres.

5. De conformitat amb l'article 135.3 de la Llei urbanística valenciana, els criteris de puntuació de les alternatives tècniques, i la seua importància relativa, seran els següents:

a) La qualitat tècnica de l'ordenació proposada. Aquest criteri representarà un 50 cent de la valoració de l'alternativa tècnica.

b) La resolució adequada de la integració de l'actuació en el seu entorn.

porque no sea empresa vinculada con la que incurra en las causas de inhabilitación previstas en el artículo 121. 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 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 que se presume que el candidato tiene capacidad para contratar y la prosecución del procedimiento.

4. La resolución del incidente de exclusión de un candidato a Urbanizador será recurrible en los términos previstos en este Reglamento.

#### Sección 6ª

##### Objetivación de los criterios de puntuación de los aspirantes

*Artículo 312.* 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. Las Bases Particulares de programación establecerán, ordenarán de forma decreciente según su importancia, y ponderarán los criterios que deban ser aplicados a la hora de puntuar las Alternativas Técnicas y las Proposiciones Jurídico-Económicas, de conformidad con los baremos establecidos en los artículos siguientes.

2. Las Bases Particulares deberán establecer la importancia relativa que en la decisión de adjudicar la condición de Urbanizador tenga la Alternativa Técnica respecto de la Proposición Jurídico-Económica. A estos efectos, los porcentajes en los que las Bases Particulares valoren esa importancia relativa se ajustarán a los siguientes márgenes:

a) En caso de Programas cuyas Alternativas Técnicas supongan una modificación de la ordenación estructural, la puntuación de la Alternativa Técnica representará entre un 65 por ciento y un 75 por ciento de la valoración en relación con la Proposición Jurídico-Económica, que representará entre un 35 por ciento y un 25 por ciento.

b) En caso de Programas cuyas Alternativas Técnicas únicamente contengan ordenación pormenorizada en desarrollo de la ordenación estructural establecida en el planeamiento general, la puntuación de la Alternativa Técnica representará entre un 60 por ciento y un 70 por ciento de la valoración en relación con la Proposición Jurídico-Económica, que representará entre un 40 por ciento y un 30 por ciento.

c) En caso de Programas cuyas Alternativas Técnicas consistan en un Proyecto de Urbanización por pretender el desarrollo de sectores de suelo urbanizable que cuenten con ordenación pormenorizada fijada por el planeamiento general, la puntuación de la Alternativa Técnica representará entre un 40 por ciento y un 50 por ciento de la valoración en relación con la Proposición Jurídico-Económica, que representará entre un 60 por ciento y un 50 por ciento.

3. La fijación del concreto porcentaje por las Bases Particulares, se fundamentará en la complejidad del planeamiento a desarrollar, en el uso a implantar y en las demás circunstancias técnicas que sea necesario ponderar. A estos efectos, en Programas cuyo uso característico sea el residencial, la importancia relativa de la puntuación de la Alternativa Técnica se situará en la mitad superior de las escalas porcentuales establecidas en el número anterior, mientras que en aquellos Programas cuyo uso característico sea el industrial o el terciario se situará en la mitad inferior.

4. El acuerdo por el que se seleccione la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica deberá motivar la decisión, ponderando expresamente la aplicación de los criterios de adjudicación establecidos en las Bases Particulares así como los baremos de puntuación aplicados. Asimismo, se indicarán justificada y detalladamente las razones por las que se entiende mejor una propuesta que las otras.

5. 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 ciento de la valoración de la Alternativa Técnica.

b) La resolución adecuada de la integración de la actuación en su entorno.

c) La millor estructuració de dotacions públiques i d'espais lliures.

Els criteris establits en les dues lletres anteriors representaran en conjunt un 20 per cent de la valoració de l'alternativa tècnica.

d) La qualitat tècnica de les resolucions proposades per a la urbanització. Aquest criteri representarà entre un 5 per cent i un 10 per cent.

e) Nombre, disseny, ubicació i qualitat dels habitatges sotmesos a algun règim de protecció que es compromet a promoure l'urbanitzador. Aquest criteri representarà entre un 5 per cent i un 15 per cent.

f) Inversió en programes de restauració paisatgística o d'imatge urbana dins de l'àmbit del programa, com a objectius complementaris d'aquest, d'acord amb les directrius establides en els articles 30 a 35 de la Llei 4/2004, de 30 de juny, de la Generalitat, d'ordenació del territori i protecció del paisatge. Aquest criteri suposarà entre un 5 per cent i un 10 per cent del valor total de l'alternativa tècnica.

g) Termini d'execució del programa d'actuació integrada.

h) Compromís d'edificació simultània a la urbanització dels solars resultants de l'actuació per damunt d'un mínim legalment exigible.

i) Compromisos addicionals assumits voluntàriament i a càrrec seu per l'urbanitzador.

j) Mitjans per al control de cada una de les prestacions que constitueixen l'objecte del programa.

Els criteris establits en les quatre lletres anteriors representaran en conjunt entre un 5 per cent i un 10 per cent de la puntuació total de l'alternativa tècnica.

6. Les bases particulars hauran de concretar motivadament els percentatges de còmput de cada un dels criteris de puntuació de l'alternativa tècnica dins dels rangs establits en l'apartat anterior.

*Article 313.* Criteris de puntuació de les proposicions jurídicoeconòmiques (en referència als articles 135 i 137.1 de la Llei urbanística valenciana)

1. De conformitat amb l'article 135.4 de la Llei urbanística valenciana, els criteris de puntuació de les proposicions jurídicoeconòmiques, i la seua importància relativa, seran els següents:

a) Import de les càrregues d'urbanització, expressat en euros per metre quadrat d'edificabilitat. Aquest criteri representarà entre un 25 per cent i un 35 per cent de la valoració de la proposició jurídicoeconòmica.

b) La valoració dels terrenys a l'efecte de fixar el coeficient de canvi per al pagament en espècie i la menor proporció de solars o aprofitament que hagen de ser posats a disposició de l'urbanitzador per mitjà de reparcel·lació forçosa com a retribució a compte de tercers amb els quals no tinga contracte suficient, i major proporció de terrenys propis o d'associats que hagen de quedar afectes amb garantia real inscrita en el Registre de la Propietat al compliment de les obligacions especials d'edificació derivades de l'aprovació del programa representarà entre un 55 per cent i un 75 per cent.

c) Compromisos financers per a l'execució de les obligacions complementàries assumides voluntàriament i a costa seua per l'urbanitzador. Aquest criteri suposarà entre un 5 per cent i un 10 per cent del valor total de la proposició jurídicoeconòmica.

2. Les bases particulars hauran de concretar motivadament els percentatges de còmput de cada un dels criteris de puntuació de la proposició jurídicoeconòmica dins dels rangs fixats en els paràgrafs anteriors.

#### Secció 7a

#### Valoració de les alternatives tècniques dels aspirants

*Article 314.* Informes sobre l'alternativa tècnica (en referència a l'article 136 de la Llei urbanística valenciana)

Una vegada qualificat el document Un de cada aspirant, es realitzaran les actuacions següents:

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.

j) Medios para el control de cada una de las prestaciones que constituyen el objeto del Programa.

Los criterios establecidos en las cuatro letras anteriores representarán en conjunto entre un 5 por ciento y un 10 por ciento de la puntuación total de la Alternativa Técnica.

6. 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 el apartado anterior.

*Artículo 313.* 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 y la menor proporción de solares o aprovechamiento que deban ser puestos a disposición del urbanizador por medio de reparcelación forzosa como retribución a cuenta de terceros con los que no tenga contrato suficiente, y mayor proporción de terrenos propios o de asociados que deban quedar afectos con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad al cumplimiento de las obligaciones especiales de edificación derivadas de la aprobación del programa 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

#### Valoración de las Alternativas Técnicas de los aspirantes

*Artículo 314.* 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 tercer dia a aquell en què es produïska la qualificació dels requisits de personalitat, capacitat i solvència dels aspirants a urbanitzador, s'iniciarà el termini perquè s'emeten els informes corresponents, únicament, sobre aquelles alternatives tècniques formulades per aspirants els requisits de participació de les quals hagen sigut qualificats favorablement.

2. Els informes previs sobre alternatives tècniques a què es refereix l'article 136.3 de la Llei urbanística valenciana hauran d'emetre's en el termini màxim de tres mesos. Tot això, sense perjudici dels altres informes que s'estimen procedents i, en particular, dels informes de tècnics externs a què es refereix l'article 137.1 de la Llei urbanística valenciana.

3. Quan siga preceptiu o resulte exigible per estar previst en les bases particulars, alhora que la resta d'informes se sol·licitarà al Consell del Territori i el Paisatge l'informe el que es refereix l'article 136.4 de la Llei urbanística valenciana. L'esmentat òrgan tindrà a aquest efecte el termini d'un mes des que la sol·licitud tinga entrada en el seu registre, i se suspendran els terminis d'emissió d'informes municipals i de selecció de l'alternativa tècnica. L'informe del Consell del Territori i el Paisatge en cap cas serà vinculant i la seua falta d'emissió en termini no impedirà la continuació del procediment.

4. L'ajuntament podrà requerir els aspirants a urbanitzador perquè, en el termini màxim de vint dies, aclarisquen la documentació presentada, esmenen l'omessa, o completen la que siga insuficient, i en aquest cas se suspendran els terminis d'emissió d'informes.

*Article 315.* Puntuació de l'alternativa tècnica (en referència a l'article 136 de la Llei urbanística valenciana)

1. El ple valorarà i puntuarà cadascuna de les alternatives tècniques formulades per aquells aspirants la solvència i capacitat dels quals haja sigut qualificada favorablement.

2. En el termini d'un mes des que s'hagen emés els informes, el ple valorarà i puntuarà les alternatives tècniques. Aquest acord del ple haurà de produir-se sempre abans de l'obertura de les proposicions juridicoeconòmiques.

3. A l'efecte de la puntuació, l'ajuntament haurà d'aplicar de forma ponderada, raonada i motivada, els criteris establits en els articles 135.3 de la Llei urbanística valenciana, en aquest reglament i en les bases reguladores del concurs.

*Article 316.* Falta de resolució sobre la puntuació de les alternatives tècniques (en referència a l'article 136 de la Llei urbanística valenciana)

Transcorregut el termini per a la puntuació de les alternatives tècniques sense resolució expressa, s'entendran desestimades totes les alternatives tècniques, i es declararà desert el concurs.

#### Secció 8a

#### Valoració de les proposicions juridicoeconòmiques dels aspirants

*Article 317.* Obertura de les proposicions juridicoeconòmiques (en referència a l'article 136 de la Llei urbanística valenciana)

1. Dins dels cinc dies següents a la puntuació de les alternatives tècniques, s'obriran les proposicions juridicoeconòmiques, en acte públic presidit pel secretari, el qual alçarà acta.

2. Únicament s'obriran les piques que desenrotllen les alternatives tècniques que hagen rebut una puntuació superior a la mínima fixada per les bases particulars.

3. En el termini màxim d'un mes comptador des de l'obertura s'hauran d'emetre els informes sobre les proposicions juridicoeconòmiques obertes. Tot això, sense perjudici dels altres informes que s'estimen procedents i, en particular, dels informes de tècnics externs a què es refereix l'article 137.1 de la Llei urbanística valenciana.

4. L'ajuntament podrà requerir els aspirants a urbanitzador perquè, en el termini màxim de deu dies, aclarisquen la documentació pre-

1. El tercer día a aquél en que se produzca la calificación de 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 no 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 315.* Puntuación de la Alternativa Técnica (en referencia al artículo 136 de la Ley Urbanística Valenciana)

1. El Pleno valorará y puntuará cada una de las Alternativas Técnicas formuladas por aquellos aspirantes cuya solvencia y capacidad hubiera sido calificada favorablemente.

2. En el plazo de un mes desde que se hayan emitido los informes, el Pleno valorará y puntuará las Alternativas Técnicas. Ese acuerdo del Pleno deberá producirse siempre antes de la apertura de las Propositiones Jurídico-Económicas.

3. 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.

*Artículo 316.* 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

#### Valoración de las Propositiones Jurídico-Económicas de los aspirantes

*Artículo 317.* 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 contado desde la apertura se deberán emitir los informes 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 documen-



sentada, esmenen l'omesa, o completen la que siga insuficient, i en aquest cas se suspendran els terminis d'emissió d'informes.

*Article 318.* Puntuació de les proposicions juridicoeconòmiques (en referència a l'article 136 de la Llei urbanística valenciana)

El ple de l'ajuntament valorarà i puntuarà cadascuna de les proposicions juridicoeconòmiques en el termini de vint dies des que s'hagen emés els corresponents informes preceptius i determinants de la resolució. A l'efecte de la puntuació, el ple haurà d'aplicar de forma ponderada, raonada i motivada, els criteris establits en l'article 135.3 de la Llei urbanística valenciana i en les bases reguladores del concurs.

#### CAPÍTOL VIII *Selecció de l'urbanitzador*

*Article 319.* Termini per a la resolució sobre l'adjudicació del programa (en referència a l'article 137.2 de la Llei urbanística valenciana)

1. El ple de l'ajuntament disposarà d'un termini de dos mesos comptadors des de l'obertura de les proposicions juridicoeconòmiques per a adjudicar el programa d'actuació integrada, excepte en els supòsits següents:

a) Que el concurs s'haja iniciat sobre la base de l'aplicació del silenci positiu regulat en l'article 130.5 de la Llei urbanística valenciana. En aquest supòsit, el termini màxim per a resoldre serà el de sis mesos des del moment que haja tingut lloc l'obertura de proposicions juridicoeconòmiques.

b) Que en les bases reguladores s'establisca un termini superior.

2. Si no s'acordada l'adjudicació dins dels terminis màxims fixats en el número anterior, i independentment del nombre de proposicions presentades, el concurs es declararà desert. En aquest cas, els concursants tindran dret a retirar les seues proposicions i a la devolució de les garanties provisionals.

*Article 320.* Contractació d'informes de tècnics externs (en referència a l'article 137.12<sup>a</sup> de la Llei urbanística valenciana)

1. En cas de demanar-se informes de tècnics externs a l'Administració se suspendrà el termini per a resoldre sobre l'adjudicació del programa, per tal de permetre la tramitació i resolució de l'expedient de contractació d'aquest servei tècnic, com també l'emissió dels informes que s'emeten en compliment de la prestació objecte d'aquest contracte administratiu.

2. La suspensió tindrà lloc des del moment que l'Administració actuant acorde iniciar la contractació dels tècnics externs, i conclourà amb la incorporació a l'expedient administratiu de programació dels informes que aquests emeten. En cap cas la suspensió podrà tenir una duració superior a tres mesos.

*Article 321.* Limitació a la imposició de modificacions en la selecció de l'alternativa tècnica i en l'aprovació de la proposició juridicoeconòmica (en referència a l'article 137.3 i 5 de la Llei urbanística valenciana)

1. En seleccionar l'alternativa tècnica i aprovar la proposició juridicoeconòmica, l'ajuntament únicament podrà imposar aquelles modificacions derivades directament de causes imprevistes o no previstes en les bases particulars. Aquestes modificacions hauran de tenir el seu fonament en l'interès general i, en cap cas, podran implicar una alteració del contingut de les bases particulars ni un falsejament dels principis de lliure concurrència.

2. En tot cas, les modificacions introduïdes en l'alternativa tècnica i en la proposició juridicoeconòmica requeriran el consentiment de l'adjudicatari del programa, mitjançant la subscripció del contracte amb l'administració actuant. En el cas que l'adjudicatari no assumisca aquestes variacions, es declararà desert el concurs, aplicant-se el que preveu l'article 137.3 de la Llei urbanística valenciana i tornant-se a l'aspirant la garantia provisional.

3. Les mateixes regles resultaran aplicables per a les modificacions que pretenga introduir la conselleria competent en matèria de territori, amb motiu de l'aprovació definitiva del planejament.

tación presentada, subsanen la omitida, o completen la que sea insuficiente, suspendiéndose en tal caso los plazos de emisión de informes.

*Artículo 318.* Puntuación de las Proposiciones Jurídico-Económicas (en referencia al artículo 136 de la Ley Urbanística Valenciana)

El Pleno del Ayuntamiento valorará y puntuará cada una de las Proposiciones Jurídico-Económicas en el plazo de veinte días desde que se hayan emitido los correspondientes informes preceptivos y determinantes de la resolución. A efectos de la puntuación, el Pleno 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 *Selección del Urbanizador*

*Artículo 319.* Plazo para la resolución sobre la adjudicación del Programa (en referencia al artículo 137.2 de la Ley Urbanística Valenciana)

1. El Pleno del 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 320.* Contratación de informes de Técnicos externos (en referencia al artículo 137.1.2<sup>o</sup> 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 ese servicio técnico, así como la emisión de los informes que se emitan en cumplimiento de la prestación objeto de ese contrato administrativo.

2. La suspensión tendrá lugar desde el momento en que la Administración actuante acuerde iniciar la contratación de los Técnicos externos, y concluirá con la incorporación al expediente administrativo de programación de los informes que éstos emitan. En ningún caso la suspensión podrá tener una duración superior a tres meses.

*Artículo 321.* 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 concurrència.

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 materia de territorio, con motivo de la aprobación definitiva del planeamiento.

*Article 322.* Adjudicació connexa o condicionada (en referència a l'article 139 de la Llei urbanística valenciana)

1. A més de en els casos previstos en l'article 139.1 de la Llei urbanística valenciana, i en els mateixos termes allí disposats, podrà adjudicar-se un programa d'actuació integrada condicionat a la realització d'obres i infraestructures que beneficien a altres sectors o unitats d'execució la programació de la qual no haja tingut lloc en aquest moment. En aquest cas, els terrenys d'aquests altres sectors o unitats quedaran afectes amb caràcter real al pagament del corresponent cànon d'urbanització per un termini màxim de cinc anys.

2. L'afecció prevista en l'apartat anterior podrà ser objecte d'inscripció registral mitjançant sol·licitud al Registre de la propietat subscrita per l'urbanitzador responsable de l'execució de les obres referides o ofici remès per l'administració actuant.

En cas de petició per part de l'urbanitzador, a la sol·licitud haurà d'adjuntar-se certificat administratiu de la proporció del cost de les infraestructures que corresponga a cadascun dels sectors o unitats d'execució afectats per les obres. El certificat haurà d'expedir-se lo secretari municipal en el termini d'un mes des que ho sol·licite l'urbanitzador.

*Article 323.* Devolució de la garantia provisional (en referència a l'article 140.2 de la Llei urbanística valenciana)

1. La garantia provisional es tornarà als aspirants a urbanitzador en els supòsits següents:

a) A tots els aspirants a urbanitzador quan es declare desert el concurs de programació.

b) A tots els aspirants a urbanitzador, quan transcorrega el termini de què disposa l'Administració per a resoldre l'expedient de programació. Com a excepció, no es tornarà la garantia provisional a qui resulte adjudicatari del programa per silenci administratiu, de conformitat amb el que preveu aquest reglament.

c) Als qual no resulten adjudicataris del programa.

2. La garantia provisional serà retinguda a l'adjudicatari de la condició d'urbanitzador i confiscada a les empreses que retiren injustificadament la seua proposició abans de l'adjudicació.

3. La garantia provisional aportada per qui resulte adjudicatari del programa s'aplicarà a completar la garantia definitiva, que serà minorada en l'import ja assegurat per la garantia provisional.

*Article 324.* règim d'execució de les garanties (en referència a l'article 140 de la Llei urbanística valenciana)

La resolució per la qual s'acorde l'execució de les garanties previstes en l'article 140 de la Llei urbanística valenciana haurà d'expressar i motivar raonadament la causa que legitime aquesta execució.

*Article 325.* Impugnabilitat de l'acord d'adjudicació del programa (en referència a l'article 137.5 de la Llei urbanística valenciana)

Serà recurrible l'acord municipal pel qual se seleccione l'alternativa tècnica, s'aprove la proposició jurídicoeconòmica i, en conseqüència, s'adjudique la condició d'urbanitzador del programa.

#### CAPÍTOL IX

##### *Efectes de l'aprovació dels programes*

*Article 326.* Remissió a Conselleria de plans i programes no modificatius de l'ordenació estructural (en referència a l'article 137.6 de la Llei urbanística valenciana)

Si el programa i els plans de desenrotllament no modifiquen l'ordenació estructural, bastarà la simple remissió d'actuacions a la conselleria competent en matèria de territori perquè aquesta les publique en el *Diari Oficial de la Generalitat*.

*Article 327.* Publicació de l'aprovació dels programes (en referència a l'article 104 de la Llei urbanística valenciana)

1. L'aprovació provisional d'un programa d'actuació integrada o aïllada haurà de publicar-se en el *Diari Oficial de la Generalitat* i en el butlletí oficial de la província.

*Artículo 322.* Adjudicación conexas o condicionadas (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 beneficieren 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 por un plazo máximo de cinco años.

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 323.* 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 324.* 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 325.* Impugnabilidad del acuerdo de adjudicación del Programa (en referencia al artículo 137.5 de la Ley Urbanística Valenciana)

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 Urbanizador del Programa.

#### CAPÍTULO IX

##### *Efectos de la aprobación de los Programas*

*Artículo 326.* 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 materia de territorio para que ésta proceda a su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat*.

*Artículo 327.* 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 *Diari Oficial de la Generalitat* y en el boletín oficial de la provincia.

2. La resolució per la qual s'aprove definitivament un programa d'actuació integrada o aïllada es publicarà en el butlletí oficial de la província, incloent específicament les normes urbanístiques dels instruments de planejament espacial que continguén. Així mateix, es publicarà una ressenya d'aquesta aprovació en el *Diari Oficial de la Generalitat*. També es publicarà en el *Diari Oficial de la Unió Europea* quan haja sigut preceptiva la publicació de la licitació en aquest diari.

*Article 328.* Deure d'informació dels municipis (en referència a l'article 106 de la Llei urbanística valenciana)

1. Els municipis hauran de remetre, en suport digital, a la conselleria competent en matèria de territori còpia completa i diligenciada dels documents següents:

- a) Els instruments de planejament aprovats definitivament, llevat que ja consten en la conselleria.
- b) Les bases generals i particulars que regisquen els concursos de programació.
- c) Les proposicions juridicoeconòmiques.
- d) Els contractes entre ajuntament i urbanitzador.
- e) Els contractes entre urbanitzador i empresari constructor.
- f) Els projectes d'urbanització.
- g) Els projectes de reparcel·lació.
- h) Si és el cas, de les resolucions per les quals s'aproven tots els anteriors documents.

2. Els ajuntaments enviaran còpia dels anteriors documents en el termini de quinze dies des del moment en què en disposen.

*Article 329.* Executivitat i entrada en vigor dels programes (en referència a l'article 107 de la Llei urbanística valenciana)

Els programes d'actuació integrada i aïllada entren en vigor una vegada s'haja publicat la resolució per la qual s'aproven definitivament. Aquesta publicació només podrà produir-se després de la firma del contracte entre l'urbanitzador i l'administració actuant, d'acord amb el que estableix l'article 145.2 de la Llei urbanística valenciana.

*Article 330.* Prerogatives de l'Administració en l'execució de programes (en referència a l'article 158 de la Llei urbanística valenciana)

1. Els ajuntaments tindran la prerrogativa d'interpretar els contractes per al desenvolupament i l'execució dels programes d'actuació integrada, i resoldran aquells dubtes que es plantegen en el seu compliment, dins dels límits i amb subjecció als requisits establits en la Llei urbanística valenciana. Els seus acords seran immediatament executius i posaran fi a la via administrativa.

2. Amb anterioritat a la resolució dels incidents que es plantegen durant l'execució i el desenvolupament de les prestacions corresponents al programa, s'haurà de donar audiència a l'urbanitzador per un termini de deu dies.

#### CAPÍTOL X

##### *Formalització del contracte amb l'urbanitzador i el calendari d'execució del programa*

*Article 331.* Formalització del contracte per al desenvolupament i l'execució dels programes d'actuació integrada (en referència a l'article 138 de la Llei urbanística valenciana)

1. En el termini d'un mes a partir de la notificació de l'acord d'aprovació i adjudicació definitives del programa a l'urbanitzador, i sempre que s'haja produït aprovació igualment definitiva del projecte d'urbanització, es formalitzarà el contracte per al desenvolupament i l'execució del programa d'actuació integrada. El contracte es formalitzarà en document administratiu sota la fe pública del secretari municipal.

2. Amb anterioritat a la formalització del contracte, l'urbanitzador haurà d'acreditar davant de l'Administració la constitució de la garantia definitiva, la quantia de la qual oscil·larà entre un mínim del 10 per cent i un màxim del 20 per cent de les càrregues totals del programa,

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 *Diari Oficial de la Generalitat*. También se publicará en el *Diario Oficial de la Unión Europea* cuando hubiera sido preceptiva la publicación de la licitación en dicho Diario.

*Artículo 328.* Deber de información de los municipios (en referencia al artículo 106 de la Ley Urbanística Valenciana)

1. Los Municipios deberán remitir, en soporte digital, a la Conselleria competente en materia de territorio 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 329.* 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 330.* Prerogativas 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.

#### CAPÍTULO X

##### *Formalización del Contrato con el Urbanizador y el calendario de ejecución del Programa*

*Artículo 331.* 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 y adjudicación definitivas del Programa al 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 Pro-

exclosos les despeses a què es refereix l'article 168.2 de la Llei urbanística valenciana, tot això d'acord amb el que disposa l'article 140.3 de la llei referida i en les bases reguladores del concurs.

*Article 332.* Calendari de terminis per al desenvolupament del programa d'actuació integrada (en referència a l'article 138.3.f de la Llei urbanística valenciana)

1. Llevat que s'establisquen uns terminis més breus en les bases de programació, el desenvolupament del programa d'actuació integrada haurà de subjectar-se al calendari següent:

a) La presentació dels textos refosos corresponents al planejament o al projecte d'urbanització haurà de produir-se en el termini màxim de dos mesos des que tinga lloc la notificació a l'urbanitzador de l'aprovació, provisional o definitiva, que impose modificacions a l'alternativa tècnica.

b) L'inici del procediment de pública concurrència per a la selecció de l'empresari constructor haurà de tenir lloc en el termini d'un mes des de la formalització del contracte entre l'urbanitzador i l'administració actuant.

c) El projecte de reparcel·lació haurà de sotmetre's a informació al públic per l'urbanitzador en el termini màxim de sis mesos des de la finalització del termini per a l'opció per modalitat de retribució previst en els articles 166 de la Llei urbanística valenciana i en aquest reglament. A aquest efecte, l'urbanitzador haurà de presentar davant de l'administració actuant acreditació justificativa de la pràctica de les comunicacions regulades exigibles.

d) La presentació dels textos refosos corresponents al projecte de reparcel·lació haurà de produir-se en el termini màxim de dos mesos des que tinga lloc la notificació a l'urbanitzador de les modificacions a introduir en el projecte inicialment formulat.

e) L'inici de les obres d'urbanització haurà de produir-se en el termini de tres mesos des de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, acreditant-se mitjançant acta de replantejament suscrita per la direcció de les obres i, almenys per un tècnic municipal. Amb aquest fi l'urbanitzador haurà d'acreditar, en l'acta de replantejament, el pagament als creditors nets del compte de liquidació o bé la consignació d'aquesta quantitat en la tesoreria municipal.

f) Les obres d'urbanització hauran de finalitzar en el termini màxim de trenta-sis mesos des de l'inici. La finalització de les obres s'acreditarà mitjançant el corresponent certificat final d'obres expedit pel director facultatiu.

2. Els terminis previstos en el número anterior únicament podran ser prorrogats i suspesos d'acord amb el que disposa la legislació de contractes de les administracions públiques. En particular:

a) Quant a la redacció de textos refosos i projecte de reparcel·lació resulten aplicables les regles pròpies del contracte administratiu de consultoria i assistència tècnica.

b) Pel que fa a l'execució de les obres, seran aplicables els preceptes relatius al contracte administratiu d'obres.

#### CAPÍTOL XI

##### *Cessió del contracte i subcontractació*

*Article 333.* Desestimació de la sol·licitud de cessió de la condició d'urbanitzador (en referència a l'article 141.2 de la Llei urbanística valenciana)

1. L'administració actuant únicament podrà denegar la cessió de la condició d'urbanitzador justificant en la corresponent resolució la concurrència d'alguna de les causes següents:

a) Que el cessionari no complisca els requisits de personalitat, capacitat i solvència econòmica i tècnica exigibles per a l'adjudicació del programa de conformitat amb els articles 121 a 123 de la Llei urbanística valenciana, en aquest reglament i en la legislació reguladora dels contractes de les administracions públiques.

b) Que l'urbanitzador originari retire la garantia definitiva sense que, en el mateix acte, el cessionari la substituïska per una altra que ascendeïsca al mateix import.

c) Que l'Administració acredite i motive que la cessió de l'adjudicació perjudica l'interés públic.

grama, 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 332.* 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 concurrència 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 comunicaciones 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, acreditándose mediante acta de replanteo suscrita por la dirección de las obras y, al menos por un técnico municipal. A estos efectos, el urbanizador deberá acreditar, en el acta de replanteo, el pago a los acreedores netos de la cuenta de liquidación o bien la consignación de dicha cantidad en la Tesorería 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 consultoria 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

##### *Cesión del Contrato y subcontratación*

*Artículo 333.* Desestimación de la solicitud de cesión de la condición de 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 Urbanizador justificando en la correspondiente resolución la concurrència 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.

d) Que el cessionari no reunisca aquells mèrits i condicions personals del cedent que van ser rellevants per a l'adjudicació del programa.

e) Que, amb la cessió, es menyscabi l'interès general o implique defraudació de la pública competència en l'adjudicació.

2. Amb caràcter previ a la denegació de la cessió del contracte entre l'administració actuant i l'urbanitzador, si és el cas, se li donarà audiència a aquest per un termini de quinze dies.

*Article 334. Cessió parcial del contracte entre l'administració actuant i l'urbanitzador (en referència a l'article 141.3 de la Llei urbanística valenciana)*

1. Perquè escaiga la cessió parcial a un tercer del contracte subscrit entre l'administració actuant i l'urbanitzador per a tram o porció minoritària de l'actuació, s'exigirà la concurrència en el cessionari dels requisits de personalitat, capacitat i solvència econòmica i tècnica exigits pels articles 121 a 123 de la Llei urbanística valenciana, per aquest reglament i per la legislació reguladora dels contractes de les administracions públiques.

2. El conjunt de compromisos a què es refereix l'article 141.3 de la Llei urbanística valenciana vindrà integrat, com a mínim, per totes les obligacions assumides per l'urbanitzador en el contracte subscrit amb l'administració actuant, en la qual cosa es refereix al tram o porció de l'actuació objecte de la cessió.

3. Amb caràcter previ a la denegació de la cessió parcial del contracte subscrit entre l'administració actuant i l'urbanitzador, si és el cas, se li donarà audiència a aquest per un termini de quinze dies.

*Article 335. Subcontractació (en referència a l'article 142.1 de la Llei urbanística valenciana)*

1. Podran subcontractar-se, sense necessitat de licitació pública, les obligacions de l'urbanitzador següents:

a) L'execució d'obres el cost del qual se situe per sota del llindar previst en l'article 120.6 de la Llei urbanística valenciana.

b) Els alçaments topogràfics.

c) La redacció del projecte de reparcel·lació.

d) La gestió del cobrament de les quotes d'urbanització.

e) Aquelles altres prestacions accessòries que no estiguen expressament subjectes a pública licitació per la Llei urbanística valenciana, per aquest reglament o per la legislació reguladora dels contractes de les administracions públiques.

2. El límit quantitatiu de les prestacions que poden subcontractar-se serà l'establert en la legislació reguladora dels contractes de les administracions públiques.

## CAPÍTOL XII

### Penalitzacions i resolució del contracte

*Article 336. Penalitzacions per demora (en referència a l'article 143.1 de la Llei urbanística valenciana)*

El retard en l'inici de l'execució material de les obres o la demora injustificada en el compliment dels terminis de realització o terminació de les obres establerts en la Llei urbanística valenciana i en aquest reglament, comportarà l'aplicació de les regles sobre resolució de contractes i penalitzacions per retard previstes en la legislació de contractes de les administracions públiques.

*Article 337. Penalitzacions per inactivitat de l'urbanitzador (en referència a l'article 143.1 de la Llei urbanística valenciana)*

La inactivitat injustificada de l'urbanitzador durant un període de sis mesos consecutius o nou alterns determinarà la resolució del contracte amb l'Administració. A l'efecte de computar el termini d'inactivitat de l'urbanitzador caldrà ajustar-se als documents i antecedents que consten en l'expedient administratiu, sense perjudici de la potestat inspectora que, en tot cas, correspon a l'Administració.

*Article 338. Resolució del contracte per imposició de sancions urbanístiques (en referència a l'article 143.2.a de la Llei urbanística valenciana)*

La imposició d'alguna sanció a l'urbanitzador per infracció urbanística o ambiental greu o molt greu en relació amb l'àmbit progra-

d) Que el cesionario no reúna aquellos méritos y condiciones personales del cedente que fueron relevantes para la adjudicación del Programa.

e) Que, con la cesión, se menoscabe el interés general o suponga defraudación de la pública competencia en la adjudicación.

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 334. 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 335. 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

### Penalizaciones y resolución del Contrato

*Artículo 336. Penalizaciones por demora (en referencia al artículo 143.1 de la Ley Urbanística Valenciana)*

El retraso en el inicio de la ejecución material de las obras o la demora injustificada en el cumplimiento de los plazos de realización o terminación de las obras 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 337. 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 338. 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

mat serà causa de resolució del contracte. Amb aquest fi es requerirà que la resolució del corresponent expedient sancionador haja guanyat fermesa o haja posat fi a la via administrativa.

*Article 339.* Resolució per obstaculització de l'exercici dels drets i deures dels afectats pel programa (en referència a l'article 143.2.b de la Llei urbanística valenciana)

Serà causa de resolució del contracte entre l'Administració i l'urbanitzador l'obstaculització per aquest de l'exercici dels drets i deures urbanístics dels afectats pel programa. S'entén inclòs dins d'aquesta causa de resolució l'incompliment per l'urbanitzador de l'obligació de facilitar informació perquè els propietaris puguin optar per la modalitat de retribució, i perquè aquests puguin exercitar plenament els drets que la Llei urbanística valenciana els atorga.

*Article 340.* Resolució per la realització de pràctiques manifestament restrictives de la competència (en referència a l'article 143.2.b de la Llei urbanística valenciana)

La realització de pràctiques manifestament restrictives de la competència en el mercat immobiliari relacionades amb el programa serà causa de resolució del contracte entre l'Administració i l'urbanitzador. S'entendrà per pràctiques manifestament restrictives de la competència la inobservança de les regles d'exclusió d'entitats en la selecció de l'empresari constructor, els acords de repartiment de mercat i aquelles altres que, d'alguna altra manera, defrauden o falsegen la lliure competència.

*Article 341.* Resolució del contracte entre l'Administració i l'urbanitzador per existència de condicions territorials no tingudes en compte (en referència a l'article 143.2.f de la Llei urbanística valenciana)

1. El descobriment de condicions territorials no tingudes en compte en acordar la programació i que facen legalment inviable la prosecució d'aquesta, serà causa de resolució del programa, sense perjudici de les compensacions que pertocquen, si és el cas, o de la possibilitat d'esmenar les previsions del programa si això fóra possible sense desvirtuar-les substancialment.

2. Constitueixen condicions territorials que són causa de resolució aquells elements de valor ambiental, cultural, paisatgístic, arqueològic o d'un altre tipus, subjectes a protecció per la legislació sectorial, que no s'hagen tingut en compte pel projecte a executar i la preservació de la qual determine la inviabilitat de l'execució del mateix.

3. En cas de resolució per la causa prevista en aquest article l'administració actuant reembossarà a l'urbanitzador les despeses documentalment justificades, sempre que li siga imputable la falta de detecció dels nous elements territorials determinants de la inviabilitat del programa.

*Article 342.* Procediment de resolució del contracte (en referència a l'article 143.4 de la Llei urbanística valenciana)

1. La resolució del contracte amb fonament en les causes tipificades en els articles anteriors es disposarà per l'òrgan de contractació, d'ofici o si és el cas, a instància de l'urbanitzador.

2. Per a la resolució del contracte haurà d'instruir-se el procediment per a declarar l'extinció del contracte, i els efectes que deriven de la resolució. En tot, cas, hauran de substanciar-se els tràmits següents:

a) Quan la resolució s'insti d'ofici, audiència a l'urbanitzador per un termini mínim de deu dies naturals.

b) En aquest cas, i sempre que es propose la confiscació de la fiança, també es donarà audiència pel mateix termini a qui haja avalat o garantit a l'urbanitzador.

c) El tècnic d'urbanisme i el secretari de l'ajuntament emetran un informe en el termini màxim de quinze dies naturals

d) Serà preceptiva la prèvia emissió d'informe favorable pel Consell del Territori i el Paisatge. L'informe ha de ser emés en el termini de dos mesos des que la sol·licitud de l'administració actuant tinga entrada en el registre del Consell del Territori i el Paisatge. De con-

àmbit 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 339.* 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 340.* Resolución por la realización de prácticas manifestamente restrictivas de la competencia (en referencia al artículo 143.2.b de la Ley Urbanística Valenciana)

La realización de prácticas manifestamente 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 manifestamente 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 341.* 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 previsions 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 documentalment justificadas, siempre que le sea imputable la falta de detección de los nuevos elementos territoriales determinantes de la inviabilidad del Programa.

*Artículo 342.* 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 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 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 hubiere avalado o garantizado al 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.

formitat amb la legislació reguladora del procediment administratiu comú, l'informe té caràcter determinant, per la qual cosa la seua falta d'emissió impedirà la continuació del procediment.

3. Quan la causa de resolució siga la realització de pràctiques manifestament restrictives de la competència en el mercat immobiliari, l'efectiva concurrència d'aquesta causa haurà de ser valorada pel Tribunal de Defensa de la Competència. Només podrà resoldre's el contracte quan aquest informe siga favorable.

*Article 343.* Efectes de la resolució del contracte entre l'Administració i l'urbanitzador (en referència a l'article 143 de la Llei urbanística valenciana)

La resolució del contracte entre l'Administració i l'urbanitzador per causa de què haguera sigut declarat culpable aquest últim donarà lloc a les conseqüències previstes en la legislació sobre contractes de les administracions públiques i, en particular, a la prohibició de contractar amb l'Administració. Amb vista a publicitar aquesta circumstància, els actes administratius pels que es declaren resolts els contractes entre l'Administració i els urbanitzadors s'inscriuran en el Registre d'Urbanisme de la Comunitat Valenciana.

*Article 344.* Compensació als propietaris en supòsits de resolució del contracte entre l'Administració i l'urbanitzador (en referència a l'article 143.4.c.2 de la Llei urbanística valenciana)

En el cas que es resolga el contracte entre l'Administració i l'urbanitzador, els propietaris que hagen contribuït d'alguna manera a l'alçament de les càrregues d'urbanització seran compensats d'acord amb les regles següents:

1. La compensació serà a càrrec de l'urbanitzador, amb execució de les garanties que aquest haja prestat, en els supòsits previstos en les lletres a), b), c), d), e), i i) de l'article 143.2 de la Llei urbanística valenciana. També correspondrà a l'urbanitzador la compensació als propietaris en el supòsit previst en l'article 143.2.f) de la mateixa llei, si el responsable de la falta de detecció de la condició territorial determinant de la resolució és el mateix urbanitzador.

2. En la resta de supòsits previstos en l'article 143.2 de la Llei urbanística valenciana, serà l'Administració qui haja de compensar els propietaris, en els termes que deriven de la legislació estatal sobre règim del sòl i valoracions i de la reguladora de la responsabilitat patrimonial de les administracions públiques.

En qualsevol dels anteriors supòsits, i abans de la corresponent resolució, es donarà audiència als propietaris afectats per un termini de vint dies.

## **TÍTOL V** **Execució del planejament**

### **CAPÍTOL I** *Condicions per a l'execució del planejament*

*Article 345.* Condicions per a l'execució del planejament (en referència a l'article 151 de la Llei urbanística valenciana)

1. La urbanització i la posterior o simultània edificació del sòl subjecte a actuacions integrades i aïllades requereix la concurrència prèvia dels requisits següents:

a) L'aprovació d'una ordenació detallada que pot estar prèviament determinada en el pla general, o establir-se mitjançant el corresponent planejament de desenvolupament.

b) La programació per a executar aquesta ordenació, mitjançant l'aprovació definitiva del corresponent programa d'actuació integrada o aïllada.

c) L'aprovació, si és el cas, del projecte de reparcel·lació. Entre altres supòsits, es podran iniciar les obres d'urbanització, de forma prèvia a l'aprovació del projecte de reparcel·lació, quan així ho autoritzen tots els propietaris.

2. En els supòsits en què d'acord amb el que estableix la Llei urbanística valenciana o en aquest reglament hi escaiga el pagament en diners o hi haja acord unànim dels propietaris afectats quant al pro-

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 manifestamente 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 343.* 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 Comunitat Valenciana.

*Artículo 344.* 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** **Ejecución del planeamiento**

### **CAPÍTULO I** *Condiciones para la ejecución del planeamiento*

*Artículo 345.* 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

jecte de reparcel·lació, aquest podrà tramitar-se simultàniament amb el programa, formant part de la seua alternativa tècnica.

## CAPÍTOL II *Projectes d'urbanització*

*Article 346.* projectes d'urbanització (en referència a l'article 152 de la Llei urbanística valenciana)

1. Els projectes d'urbanització defineixen els detalls tècnics de les obres públiques previstes pels plans.
2. S'hauran de redactar amb precisió suficient per a, eventualment, poder ser executats sota direcció d'un tècnic diferent del redactor.
3. Tota alternativa tècnica que preveja l'execució d'obra pública d'urbanització, ja siga integrada o aïllada, haurà d'integrar un projecte d'urbanització, i no hi serà suficient un avantprojecte.
4. L'exposició al públic del projecte d'urbanització tindrà lloc juntament amb la de l'alternativa tècnica en què s'integre i el desenrotllament dels seus efectes precisarà de l'aprovació administrativa i la prèvia publicació d'aquesta en el butlletí oficial de la província i en el *Diari Oficial de la Generalitat*.
5. Tant l'aprovació com la publicació podran coincidir amb les pròpies de l'alternativa tècnica del programa que integren.

*Article 347.* Projecte d'urbanització com a complement a llicència d'edificació (en referència a l'article 154 de la Llei urbanística valenciana)

En aquelles actuacions que, conforme al que disposa aquest reglament estiguen subjectes directament a llicència d'edificació i que, així mateix, comporten la necessària execució d'obres d'urbanització, el peticionari de la llicència també haurà de formular projecte d'urbanització. En aquest cas, la tramitació i aprovació del projecte d'urbanització haurà de seguir els mateixos tràmits que la llicència d'edificació.

*Article 348.* Subjecció del projecte d'urbanització a les determinacions del planejament que desenrotlle (en referència a l'article 153 de la Llei urbanística valenciana)

1. Els projectes d'urbanització no podran modificar les previsions del pla que desenrotllen, sense perjudici que puguin efectuar les adaptacions de detall exigides per les característiques del sòl i subsòl en l'execució material de les obres. Si l'adaptació comporta alterar determinacions sobre ordenació o règim del sòl o l'edificació, ha de legitimar-se tramitant una modificació de planejament, excepte en aquells supòsits en què només es produïsquen reduccions de superfície de les parcel·les privades originades per la implantació d'un element propi dels servicis o infraestructures de les obres, com a centres de transformació, torres de línies elèctriques, instal·lacions d'energies renovables, torres d'il·luminació, passarel·les de vianants i assimilables. Per a aquells supòsits en què les modificacions comporten reduccions de superfície de les parcel·les privades de caràcter permanent i no de naturalesa provisional, pròpies de l'execució de les obres, haurà de tenir-se present la disminució de l'aprofitament privat que comporten aquestes modificacions en el projecte de reparcel·lació a fi que la reducció siga assumida pel conjunt de l'actuació, complint-se la justa distribució de beneficis i càrregues.
2. En cap cas els projectes d'urbanització poden contenir determinacions sobre ordenació, règim del sòl o de l'edificació.
3. La planta viària d'un projecte d'urbanització s'ha de correspondre amb l'existent en l'ordenació detallada, amb els criteris següents:
  - a) Podran executar-se com de vianants viaris previstos com de trànsit rodad.
  - b) Podran executar-se carrils-bici no previstos, ampliant les voreres o espais enjardinats quan calga.
  - c) Podran preveure solucions per a encreuaments de trànsit intens o singulars que siguen diferents dels previstos en el pla, amb la necessària justificació per raó de les intensitats de trànsit previstes.

cuanto al Proyecto de Reparcelación, éste podrá tramitarse simultáneamente con el Programa, formando parte de su Alternativa Técnica.

## CAPÍTULO II *Proyectos de Urbanización*

*Artículo 346.* 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 un 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 *Diari Oficial de la Generalitat*.
5. Tanto la aprobación como la publicación podrán coincidir con las propias de la Alternativa Técnica del Programa que integren.

*Artículo 347.* 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 en 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 348.* Sujeción del Proyecto de Urbanización a las determinaciones del planeamiento que desarrolle (en referencia al artículo 153 de la Ley Urbanística Valenciana).

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. Para aquellos supuestos en que las modificaciones comporten reducciones de superficie de las parcelas privadas de carácter permanente y no de naturaleza provisional, propias de la ejecución de las obras, deberán tenerse presente la disminución del aprovechamiento privado que comporten dichas modificaciones en el proyecto de reparcelación al objeto de que la reducción sea asumida por el conjunto de la actuación, cumpliéndose la justa distribución de beneficios y cargas.
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 podran reduir les zones verdes, transformant-les en vials de trànsit rodat, quan hagen servit i computat com a part de les zones verdes de l'ordenació detallada d'un pla.

e) Podran remodelar àrees d'aparcament o crear-les reduint amplàries de calçada.

*Article 349.* Obres incloses en el projecte d'urbanització (en referència a l'article 157 de la Llei urbanística valenciana).

1. Les obres d'urbanització que s'han d'incloure en el projecte d'urbanització seran, excepte previsió expressa del pla o de les bases particulars, les següents:

a) La pavimentació de calçades, aparcaments, voreres, xarxa de vianants i tractament d'espais lliures.

b) Les xarxes de distribució d'aigua potable, de reg i d'hidrants contra incendis.

c) La xarxa de clavegueram per a aigües residuals, sistema d'evacuació d'aigües pluvials i sistema de depuració.

d) La xarxa de distribució d'energia elèctrica.

e) La xarxa d'enllumenat públic.

f) La jardineria en el sistema d'espais lliures.

2. S'hauran d'incloure en el projecte d'urbanització el mobiliari urbà o les obres de gasificació, i telefonia quan així ho impose el corresponent pla, programa o bases particulars.

3. Els projectes d'urbanització hauran de resoldre l'enllaç dels servicis urbanístics amb els de la xarxa primària i les àrees urbanitzades de l'entorn i acreditar que tenen capacitat suficient per a atendre'ls.

4. Els projectes d'urbanització per a actuacions integrades resoldran totes les condicions que vinguen imposades per les condicions de connexió i integració en el pla o les bases particulars i les altres exigències establides en el corresponent programa.

*Article 350.* Documentació dels projectes d'urbanització (en referència a l'article 156 de la Llei urbanística valenciana)

Els projectes d'urbanització hauran de comprendre els documents següents (en suport paper i digital):

1. Memòria descriptiva de les característiques de les obres.

2. Plànols d'informació i de situació en relació amb el conjunt urbà. Hauran d'incloure la planta viària del planejament que s'executa i de l'entorn immediat.

3. Plànols de projecte i de detall, amb el contingut següent mínim:

a) Planta viària general a escala mínima 1:1000.

b) Plantes de pavimentació a escala mínima 1:1000.

c) Perfils longitudinals de tot el viari públic i planta de cotes, rasants i perfils de jardins i parcs.

d) Perfils transversals de tot el viari públic, cada 20 m. com a mínim.

e) Plantes de la xarxa de sanejament, depuració i pluvials, i perfils longitudinals d'aquestes a escala mínima 1:1000.

f) Plantes de totes les xarxes de servicis previstes a escala mínima 1:2000.

g) Detalls constructius de les diferents xarxes i seccions tipus de voreres i calçades amb ubicació dels diferents servicis.

h) Plantes de jardineria, a escala mínima 1:500, amb identificació d'espècies, localització de mobiliari urbà, elements de jocs infantils, enllumenat, estanys i la resta d'elements compostius.

i) Xarxa de reg, tant de jardins com, si és el cas, de les restants parcel·les privades quan es preveja una reutilització d'aigües depurades.

j) Xarxa d'enllumenat públic, amb detalls de lluminàries.

k) altres plànols i detalls necessaris per a una completa definició de les obres.

4. Plec de condicions tècniques, generals i particulars.

5. Mesuraments.

6. Quadres de preus unitaris i descompostos.

7. Pressupost general i resum de pressupost.

8. Estudi de seguretat i salut.

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 349.* Obras incluidas en el Proyecto de Urbanización (en referencia al artículo 157 de la Ley Urbanística Valenciana).

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, sistema de evacuación de aguas pluviales y sistema de depuración.

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 350.* Documentación de los Proyectos de Urbanización (en referencia al artículo 156 de la Ley Urbanística Valenciana).

Los Proyectos de Urbanización comprenderán los siguientes documentos (en soporte papel y digital):

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, depuración y pluviales y perfiles longitudinales de las mismas a escala mínima 1:1000.

f) Plantas de todas las redes de servicios previstes 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 compostivos.

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. Estudis específics (trànsit, inundabilitat, contaminació, reutilització d'aigües, i altres que puguin ser necessaris o exigits per la legislació sectorial aplicable).

10. Quan el projecte d'urbanització estiga integrat en una alternativa tècnica de programa, el quadre de preus descompost i el pressupost d'execució material han de formar part de la proposició juridicoeconòmica que ha de presentar-se en plica segellada. Això no obstant, sí que podran presentar-se a la vista els mesuraments i el detall de les unitats d'obra.

*Article 351.* Tramitació i aprovació de projectes d'urbanització (en referència a l'article 155 de la Llei urbanística valenciana)

1. Els projectes d'urbanització destinats a la urbanització simultània a l'edificació es tramitaran juntament amb l'alternativa tècnica del corresponent programa si forma part d'aquesta o, en qualsevol altre cas, juntament amb la llicència d'edificació seguint el mateix procediment.

2. Amb independència dels projectes d'urbanització, podran redactar-se i aprovar-se projectes d'obres d'urbanització ordinàries que no tinguen com a objecte desenvolupar integralment el conjunt de determinacions d'un pla d'ordenació.

3. Quan de conformitat amb la normativa reguladora l'obra d'urbanització ordinària estiga subjecta a llicència, caldrà ajustar-se al que disposa el títol IV de la Llei urbanística valenciana, i aquest reglament.

4. Quan l'obra d'urbanització ordinària no estiga subjecta a llicència segons la normativa reguladora, l'òrgan administratiu promotor remetrà el projecte d'obres, amb l'aprovació prèvia segons la seua pròpia normativa, a la conselleria competent en matèria de territori i a l'ajuntament a l'efecte de la mera comunicació.

5. Quan es tracte de projectes d'obra d'urbanització per a la mera reparació, renovació o introducció de millores ordinàries en obres o servicis ja existents, sense alterar la destinació urbanística del sòl, la tramitació serà:

a) La prevista per a l'obra pública en aquest reglament quan la promogua la Generalitat, els seus organismes, entitats i societats dependents, o concessionaris.

b) Quan l'òrgan promotor siga l'ajuntament caldrà ajustar-se al que disposa el títol IV de la Llei urbanística valenciana i aquest reglament.

En ambdós supòsits no serà necessària l'exposició al públic prèvia a l'aprovació administrativa.

6. Quan l'òrgan promotor siga l'administració de l'Estat, els seus agents o concessionaris, podran tramitar els projectes d'obra pública referits en aquest apartat, en els termes previstos per als projectes d'obra pública en aquest reglament, quan així ho permeti la legislació estatal.

### CAPÍTOL III Projectes d'obra pública

*Article 352.* Projectes d'obra pública de la Generalitat amb incidència en l'ordenació urbanística (en referència a l'article 98 de la Llei urbanística valenciana)

La realització material de tota obra pública de la Generalitat, els seus organismes, entitats, concessionaris i societats de capital íntegrament públic o participades majoritàriament per aquesta Administració, exigeix verificar, prèviament, la seua compatibilitat amb l'ordenació urbanística i territorial.

*Article 353.* Projectes d'obra pública de la Generalitat amb incidència en l'ordenació urbanística subjectes a llicència (en referència a l'article 98 de la Llei urbanística valenciana)

La verificació s'haurà de realitzarà mitjançant llicència d'edificació prèvia a l'execució de les obres públiques quan així ho exigisca la legislació reguladora de la corresponent obra.

*Article 354.* Projectes d'obra pública de la Generalitat amb incidència en l'ordenació urbanística no subjectes a llicència d'edificació (en referència a l'article 98 de la Llei urbanística valenciana)

Quan l'obra pública no estiga subjecta a llicència d'edificació segons la seua normativa reguladora, la verificació es realitzarà sot-

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 351.* 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, el órgano administrativo promotor remitirá el proyecto de obras, previa aprobación según su propia normativa, a la Conselleria competente en materia de territorio 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, 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.

### CAPÍTULO III Proyectos de Obra Pública

*Artículo 352.* 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 353.* Proyectos de Obra Pública de la Generalitat con incidencia en la ordenación urbanística sujetos 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 354.* 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)

Quando la obra pública no esté sujeta a Licencia de Edificación según su normativa reguladora, la verificación se realizará sometiendo

metent el seu projecte bàsic d'obres als tràmits propis de la seua legislació sectorial pròpia i si no n'hi ha al que disposa l'article 98 de la Llei urbanística valenciana.

*Article 355.* Projectes d'obra pública de la Generalitat per a la mera reparació, renovació o introducció de millores ordinàries en obres ja existents (en referència a l'article 98 de la Llei urbanística valenciana)

1. Quan es tracte de projectes d'obra pública per a la mera reparació, renovació o introducció de millores ordinàries en obres o servicis ja existents, sense alterar la destinació urbanística del sòl, serà innecessari seguir la tramitació prevista en els apartats anteriors d'aquest article.

2. En el cas que l'obra pública estiga subjecta a llicència, pel fet d'exigir-ho així la legislació reguladora, l'òrgan promotor remetrà el projecte d'obra pública a l'ajuntament en què aquesta s'ubique interessant la seua aprovació, i regirà el que disposa el títol IV de la Llei urbanística valenciana i al títol III d'aquest reglament.

3. Quan l'obra pública no estiga subjecta a llicència segons la seua normativa reguladora, l'òrgan promotor remetrà el projecte a la conselleria competent en matèria de territori i a l'ajuntament a l'efecte de la seua mera comunicació.

*Article 356.* Projectes d'obra pública de la Generalitat en sòl no urbanitzable (en referència a l'article 98 de la Llei urbanística valenciana)

Quan les obres públiques s'emplacen en sòl no urbanitzable s'aplicarà el règim establert en la legislació específica.

#### CAPÍTOL IV

##### *Selecció de l'empresari constructor*

*Article 357.* Inici del procediment de selecció de l'empresari constructor (en referència a l'article 120.2 i 160.3 de la Llei urbanística valenciana)

1. El procediment per a la selecció de l'empresari constructor serà iniciat per l'urbanitzador mitjançant acta notarial, en la qual haurà de protocol·litzar-se el certificat de l'acord d'adjudicació del corresponent programa, com també el plec de clàusules particulars i prescripcions tècniques que ha de regir la contractació d'acord amb el que preveu l'article següent.

2. El procediment per a la selecció de l'empresari constructor es regirà pel que estableix la legislació bàsica estatal de contractació pública, la Llei urbanística valenciana i aquest reglament.

*Article 358.* Plec de clàusules particulars i de prescripcions tècniques per a la selecció de l'empresari constructor (en referència a l'article 120.2 i 160.3 de la Llei urbanística valenciana)

1. El plec de clàusules particulars i de prescripcions tècniques que regulen la licitació per a la selecció de l'empresari constructor hauran de ser presentades per l'urbanitzador a l'ajuntament per a la seua ratificació o rectificació en el termini d'un mes des que s'haja formalitzat el contracte de programació, de conformitat amb el que estableix aquest reglament.

2. L'Ajuntament ha de ratificar o rectificar el plec de clàusules particulars i de prescripcions tècniques en el termini de quinze dies des que l'urbanitzador les presente.

3. Només podrà rectificar-se el plec de clàusules particulars i de prescripcions tècniques per infracció de la normativa aplicable o de les bases i condicions de programació.

4. Quan l'ajuntament pretenga rectificar el plec de clàusules particulars i de prescripcions tècniques haurà de donar audiència per un termini màxim de quinze dies a l'urbanitzador.

5. En cas de silenci municipal, s'entendrà ratificat el plec de clàusules particulars i de prescripcions tècniques.

6. El certificat municipal de la resolució de ratificació o rectificació del plec de clàusules particulars i de prescripcions tècniques es protocol·litzarà en l'acta notarial del concurs. En el cas que la ratificació es produïska per silenci administratiu, es protocol·litzarà la còpia de

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 355.* 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 territorio y al Ayuntamiento a efectos de su mera comunicación.

*Artículo 356.* Proyectos de Obra Pública de la Generalitat en suelo no urbanizable (en referencia al artículo 98 de la Ley Urbanística Valenciana)

Quando las obras públicas se emplacen en suelo no urbanizable será de aplicación el régimen establecido en su legislación específica.

#### CAPÍTULO IV

##### *Selección del Empresario Constructor*

*Artículo 357.* 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 acta notarial, en la que deberá protocolizarse la certificación del acuerdo de adjudicación del correspondiente programa, así como el pliego de cláusulas particulares y prescripciones técnicas que debe regir la contratación de acuerdo con lo previsto en el artículo siguiente.

2. El procedimiento para la selección del empresario constructor se regirá por lo establecido en la legislación básica estatal de contratación pública, la Ley Urbanística Valenciana y el presente Reglamento.

*Artículo 358.* 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 plazo máximo de quince 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 pro-

la comunicació fefaent cursada per l'urbanitzador a l'administració actuant.

*Article 359.* Publicació de la convocatòria per a la contractació de l'empresari constructor (en referència a article 160.3 de la Llei urbanística valenciana)

1. En el termini de cinc dies des que es produïska la ratificació o rectificació del plec de clàusules particulars i de prescripcions tècniques, l'urbanitzador l'haurà de remetre per a la publicació primer en el *Diari Oficial de la Unió Europea* i, amb posterioritat, en el *Diari Oficial de la Generalitat*.

2. En els anuncis es farà esment al fet que l'alternativa tècnica i la proposició jurídicoeconòmica es troben a disposició dels interessats a l'ajuntament i en una notaria.

3. Així mateix, l'anunci haurà d'informar sobre els terminis subsegüents del procediment de licitació i, en particular, haurà d'indicar el dia d'obertura de pliques.

4. L'anunci de la licitació es protocol·litzarà juntament amb l'acta notarial corresponent.

*Article 360.* Ofertes dels aspirants a empresari constructor (en referència a article 160.3 de la Llei urbanística valenciana)

Qualsevol interessat podrà presentar les seues proposicions en plica segellada dins del termini de dos mesos des de la publicació de l'anunci en el *Diari Oficial de la Unió Europea*. Les pliques es presentaran a la notaria indicada en l'anunci, on quedaran dipositades fins a l'obertura.

*Article 361.* Selecció de l'empresari constructor per l'urbanitzador (en referència a l'article 120.2 de la Llei urbanística valenciana)

Per a la selecció de l'empresari constructor s'aplicaran les regles següents:

1. Al cinquè dia hàbil comptador des de la finalització del termini per a la presentació de les ofertes, l'urbanitzador qualificarà prèviament els documents acreditatius de la personalitat, capacitat i solvència dels licitadors presentats dins del termini i en la forma escaient.

2. Una vegada qualificada la personalitat, capacitat i solvència dels licitadors, l'urbanitzador, en acte públic i sota fe notarial, obrirà les ofertes d'aquells que hagen sigut qualificats favorablement. Les ofertes dels licitadors es protocol·litzaran a l'acta notarial corresponent.

3. L'obertura de pliques es realitzarà sota la direcció de l'urbanitzador i la fe pública del notari, qui farà constar les actuacions i incidències que es produïsqen mitjançant una diligència en l'acta del concurs. Igualment, el notari supervisarà i assessorarà sobre el compliment de la legalitat formal durant l'acte.

4. La proposta d'adjudicació, juntament amb la resta de propostes presentades, incloses les que hagen sigut qualificades negativament, seran comunicades a l'administració actuant en el termini de cinc dies des de l'obertura de pliques.

5. La proposta d'adjudicació no crea cap dret en favor de l'empresari proposat, ni enfront de l'urbanitzador ni enfront de l'administració, mentre no s'haja ratificat o rectificat per aquesta última i s'haja adjudicat el contracte en conseqüència.

*Article 362.* Tramitació en seu municipal de la selecció de l'empresari constructor per l'administració (en referència a l'article 120.2 de la Llei urbanística valenciana)

1. Una vegada rebudes totes les propostes per l'administració actuant, aquestes es traslladaran als servicis tècnics municipals perquè hi emeten un informe preceptiu no vinculant en el termini de cinc dies. La falta d'emissió de l'informe en termini no impedirà la continuació del procediment.

2. L'Administració haurà de determinar si la qualificació de la personalitat, capacitat i solvència dels licitadors efectuada per l'urbanitzador va ser correcta, i, a continuació, haurà de ratificar o rectificar la proposta d'adjudicació.

3. La resolució municipal haurà de produir-se en el termini màxim de quinze dies, comptadors des de d'endemà a aquell en què la pro-

TOCOL·LITZARÀ LA COPIA DE LA COMUNICACIÓ FEHAIENT CURSADA POR EL URBANIZADOR A LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE.

*Artículo 359.* 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 remitirá para su publicación primero en el *Diario Oficial de la Unión Europea* y, con posterioridad, en el *Diari Oficial de la Generalitat*.

2. En los anuncios se hará mención a que la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica se encuentran 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 correspondiente.

*Artículo 360.* 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 361.* 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 correspondiente.

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 supervisarà 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 362.* 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 propues-

posta d'adjudicació tinga l'entrada en el registre d'aquesta administració.

4. Si no es dicta la resolució de ratificació o rectificació dins del termini assenyalat en el paràgraf precedent s'entendrà ratificada la proposta d'adjudicació.

5. La resolució per la qual l'ajuntament ratifique o rectifique la selecció d'empresari constructor es notificarà a l'urbanitzador i a tots els participants en la licitació dins del termini de deu dies.

6. El certificat municipal de la resolució de ratificació o rectificació de la proposta d'adjudicació es protocol·litzarà en acta notarial del concurs. En el cas que la ratificació es produïska per silenci administratiu, es protocol·litzarà la còpia de la comunicació fefaent cursada per l'urbanitzador a l'administració actuant.

*Article 363.* Rectificació de la selecció de l'empresari constructor per l'administració en el sistema de subhasta (en referència a l'article 120.2 de la Llei urbanística valenciana)

1. L'Administració ratificarà la proposta de l'urbanitzador, excepte quan aquesta infrinjsca la normativa aplicable, el plec de clàusules particulars i de prescripcions tècniques o les bases de programació i, en particular, les regles sobre desqualificació d'ofertes que incórreguen en baixa temerària contingudes en la legislació reguladora dels contractes de les administracions públiques.

2. Si hi ha alguna de les infraccions previstes en l'apartat anterior, l'administració deixarà sense efecte la convocatòria i ordenarà la incoació d'un nou procediment i la devolució de les plics presentades. S'exceptua el supòsit en què la infracció afecte exclusivament el licitador proposat per l'urbanitzador, i en aquest cas l'adjudicació haurà de tenir lloc en favor del següent licitador no afectat per la infracció.

3. En el cas que els servicis tècnics municipals proposen la rectificació de l'adjudicació, es donarà audiència a l'urbanitzador per un termini de cinc dies, de forma prèvia a la resolució.

*Article 364.* Particularitats en la selecció de l'empresari constructor mitjançant el sistema de concurs (en referència a l'article 120.2 de la Llei urbanística valenciana)

Quan escaiga el sistema de concurs per a la selecció de l'empresari constructor, s'hi aplicaran les regles següents:

1. En el plec de clàusules particulars i de prescripcions tècniques s'establiran els criteris objectius que han de servir de base per a la selecció de l'empresari constructor, com també la seua ponderació, d'acord amb la legislació de contractes de les administracions públiques.

2. Si el preu ofertit és un dels criteris objectius que han de servir de base per a la selecció de l'empresari constructor, s'hauran d'expressar en el plec de clàusules particulars i de prescripcions tècniques els límits que permeten apreciar, si és el cas, l'existència d'ofertes desproporcionades o temeràries, tot això de conformitat amb la legislació reguladora dels contractes de les administracions públiques.

*Article 365.* Procediment d'exclusió de licitadors a empresari constructor (en referència a l'article 120.3 de la Llei urbanística valenciana)

1. El procediment per a l'exclusió de qui es postule com a empresari constructor s'iniciarà, d'ofici o a instància de qualsevol interessat, mitjançant notificació a aquell en qui pugen concórrer les circumstàncies previstes en l'article 120 de la Llei urbanística valenciana i en la resta de normativa aplicable.

2. Mitjançant aquesta notificació se li concedirà al licitador un termini de quinze dies hàbils perquè puga formular al·legacions en defensa de la seua candidatura. Si en les al·legacions formulades es demana la practica d'alguna prova, l'ajuntament resoldrà sobre la seua admissió en el termini de cinc dies i, si és el cas, es practicarà en el termini dels deu dies següents.

3. L'ajuntament haurà de resoldre sobre la continuïtat o no de l'aspirant a empresari constructor en el termini de quinze dies hàbils des de la finalització dels tràmits previstos en l'apartat anterior. La falta

ta de adjudicació 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 se protocolizará en 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 363.* 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 apartado anterior, la Administración dejará sin efecto la convocatoria y ordenará la incoación de un nuevo procedimiento 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 364.* Particularidades en la selección del Empresario Constructor mediante el sistema de concurso (en referencia al artículo 120.2 de la Ley Urbanística Valenciana)

Quando 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 365.* 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. Si en las alegaciones formuladas se pidera la practica de alguna prueba, el Ayuntamiento resolverá sobre su admisión en el plazo de cinco días y, en su caso, se practicará en el plazo de los diez días siguientes.

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 de los trámites previstos en el apartado

de resolució expressa en aquest termini se sotmetrà al règim general del silenci administratiu.

**Article 366.** Supervisió municipal i les conseqüències de la declaració del concurs desert (en referència a l'article 160.3 de la Llei urbanística valenciana)

1. En el supòsit que, una vegada iniciat el procediment per a la selecció de l'empresari constructor, no es presenten ofertes o havent-se'n formulat cap no resulte elegible, l'urbanitzador ho comunicarà a l'ajuntament en el termini de tres dies.

2. L'ajuntament, en el termini de deu dies, haurà de rectificar o ratificar la declaració com a desert del procediment concursal, i el silenci s'entendrà estimatori de la proposta de l'urbanitzador. La ratificació d'aquesta declaració habilitarà l'urbanitzador per a optar, en el termini màxim de cinc dies, entre:

a) Contractar les obres seguint el procediment negociat regulat en la legislació de contractes de les administracions públiques. En aquest supòsit, si transcorreguts dos mesos des de la finalització del procediment licitatori obert, l'urbanitzador no ha contractat les obres, escaurà la resolució del contracte entre l'urbanitzador i l'administració, i caldrà ajustar-se al que disposa l'article 143.4.d) de la Llei urbanística valenciana.

b) Renunciar a la condició d'urbanitzador amb la pèrdua de la garantia provisional prestada. En aquest cas, caldrà ajustar-se al que disposa l'article 143.4.d) de la Llei urbanística valenciana.

**Article 367.** Garantia que ha de prestar l'empresari constructor (en referència a l'article 120 de la Llei urbanística valenciana)

1. Amb caràcter previ a la signatura del contracte entre l'urbanitzador i l'empresari constructor, aquest haurà de prestar una garantia definitiva en favor d'aquell per quantia del 4 per cent de l'import total del contracte d'obres.

2. Quan l'adjudicació es realitze en favor de l'empresari constructor la proposició del qual haja estat sotmesa inicialment en presumpció de temeritat, s'exigirà la garantia definitiva específica prevista en la legislació reguladora dels contractes de les administracions públiques.

3. La garantia regulada en aquest article es podrà constituir en qualsevol de les formes admeses per la legislació reguladora dels contractes de les administracions públiques i serà requisit inexcusable per a signar el contracte d'obres.

**Article 368.** Excepció licitatoria (en referència a l'article 120.6 de la Llei urbanística valenciana)

La quantia que determina l'exigibilitat de licitació de les obres d'urbanització s'actualitzarà per ordre de la conselleria competent en matèria de territori, d'acord amb el que estableixca en cada moment la normativa europea o estatal.

**Article 369.** Subrogació administrativa en cas d'incompliment de l'empresari constructor i passivitat de l'urbanitzador (en referència a article 160 de la Llei urbanística valenciana)

Davant l'incompliment continuat per l'empresari constructor de les obligacions que per a ell deriven del contracte amb l'urbanitzador, que determine la paralització de les obres d'urbanització per un termini superior a dos mesos, o de qualsevol altre mode perjudique de forma greu l'interès general, l'administració actuant podrà subrogar-se en tots els drets de l'urbanitzador a exigir de l'empresari constructor el compliment i les penalitzacions que escaiguen, en el supòsit en què l'urbanitzador faça desistiment de les seues funcions a aquest efecte.

**Article 370.** Resolució del contracte entre l'urbanitzador i l'empresari constructor (en referència a article 160.3 de la Llei urbanística valenciana)

1. En cas de resolució del contracte entre l'urbanitzador i l'empresari constructor, s'oferirà la possibilitat de subscriure un nou contracte a la resta de licitadors segons l'ordre de prelación en què hagen quedat les seues ofertes. El nou empresari constructor haurà d'assumir les mateixes obligacions que l'inicial, excepte aquelles que ja hagen sigut degudament complides.

anterior. La falta de resolució expressa en ese plazo se someterá al régimen general del silencio administrativo.

**Artículo 366.** Supervisión municipal y las consecuencias de la declaración del concurso desierto (en referencia al 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 concursal, entendiéndose el silencio como estimatorio de la propuesta del Urbanizador. La ratificación de tal declaración habilitará al 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 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 367.** 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 Urbanizador y el Empresario Constructor, éste deberá prestar una garantía definitiva en favor de aquél por cuantía del 4 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 368.** 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 territorio, de acuerdo con lo que establezca en cada momento la normativa europea o estatal.

**Artículo 369.** Subrogación administrativa en caso de incumplimiento del Empresario Constructor y pasividad del Urbanizador (en referencia a artículo 160 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 370.** 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 el cas que no hi haja altres licitadors o aquests no accepten signar el contracte, s'incoarà un nou procediment de selecció d'empresari constructor, que tindrà com a objecte les obres que queden pendents. El tipus de licitació en aqueix procediment serà el cost de les obres pendents segons la proposició jurídicoeconòmica de l'urbanitzador. El plec de prescripcions tècniques haurà d'indicar l'obra pendent d'execució que siga objecte de nova licitació.

3. A l'efecte del paràgraf anterior, s'aplicarà el procediment de selecció de l'empresari constructor regulat en aquest reglament, en funció de la modalitat de contractació triada.

#### CAPÍTOL V

##### *Drets i obligacions de l'urbanitzador en l'execució del programa*

*Article 371. Obligacions de l'urbanitzador (en referència a article 162.1 de la Llei urbanística valenciana)*

L'urbanitzador ha de suportar les càrregues de la urbanització en la mesura que li siguen compensades pels propietaris. No obstant això, la falta de pagament pels propietaris no legitima a l'urbanitzador per a incomplir els compromisos assumits al contracte amb l'administració actuant.

*Article 372. Retribució a l'urbanitzador (en referència a article 162.2 de la Llei urbanística valenciana)*

1. Els propietaris afectats cooperaran amb l'urbanitzador mitjançant la compensació de les càrregues de la urbanització mitjançant alguna de les modalitats següents:

a) En qualsevol forma que, sent ajustada a dret, pacten amb l'urbanitzador.

b) Mitjançant transmissió de la propietat de terrenys en la proporció que s'establisca en el programa a aquest efecte, sense perjudici del dret a retribuir en diners que assisteix, en tot cas, als propietaris, en els termes que preveu l'article 167 de la Llei urbanística valenciana i en aquest reglament.

c) Mitjançant pagament en diners.

d) Mitjançant pagament mixt que consistirà en el pagament d'una part en diners i una altra part en terrenys. El programa podrà imposar aquesta modalitat quan concorreguen parcialment les circumstàncies previstes en l'article 162.2.b) de la Llei urbanística valenciana.

2. Si l'urbanitzador no manifesta la seua preferència en la proposició jurídicoeconòmica, s'entendrà que opta per ser retribuit prioritàriament en terrenys.

*Article 373. Renúncia pel propietari a l'adjudicació de parcel·la resultant (en referència a article 162.3 de la Llei urbanística valenciana)*

Quan un propietari decidisca renunciar a l'adjudicació de parcel·la de resultat a canvi d'una compensació en diners, s'aplicaran les regles següents:

1. Serà preceptiva la prèvia emissió d'un informe tècnic que serveix de base per a la valoració de la seua propietat per part de l'arquitecte municipal o per un arquitecte superior contractat per l'ajuntament d'acord amb la legislació de contractes de les administracions públiques.

2. La valoració de la compensació que corresponga al propietari es realitzarà de conformitat amb les regles de la legislació estatal del sòl i valoracions.

3. L'urbanitzador tindrà preferència a l'hora d'adjudicar-se l'aprofitament a què haja renunciat el propietari, amb el pagament previ de la compensació que escaiga. En el cas que decline l'exercici d'aquesta facultat, l'aprofitament i la indemnització seran assumits pel conjunt de l'actuació.

*Article 374. Dret de l'urbanitzador a què se li trasllade de les alegacions i recursos presentats (en referència a article 163 de la Llei urbanística valenciana)*

1. L'ajuntament traslladarà l'urbanitzador de totes les alegacions i recursos administratius formulats pels interessats, en el termini màxim de tres dies des que es presenten, perquè aquest últim pug

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 de selección del Empresario Constructor regulado en este Reglamento, en función de la modalidad de contratación elegida.

#### CAPÍTULO V

##### *Derechos y obligaciones del Urbanizador en la ejecución del Programa*

*Artículo 371. 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 no cumplir los compromisos asumidos en el Contrato con la Administración actuante.

*Artículo 372. 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 artículo 162.2.b) de la Ley Urbanística Valenciana.

2. Si el Urbanizador no manifiesta su preferencia en la Proposición Jurídico-Económica, se entenderá que opta por ser retribuido prioritariamente en terrenos.

*Artículo 373. Renuncia por el propietario a la adjudicación de parcela resultante (en referencia a 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 374. 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

emetre un informe el seu contingut en el termini de quinze dies, de forma prèvia a la corresponent resolució

2. La falta d'emissió per l'urbanitzador de l'informe previst en el paràgraf anterior no impedirà la continuació del procediment fins a la seua resolució.

*Article 375.* Facultat de l'urbanitzador per a oposar-se a la parcel·lació i edificació de terrenys inclosos en l'actuació (en referència a article 163 de la Llei urbanística valenciana)

1. L'urbanitzador pot oposar-se a la parcel·lació i a l'edificació en l'àmbit de l'actuació, fins al ple compliment de les previsions del programa. 2. L'atorgament de les llicències de parcel·lació i edificació estarà subjecte a audiència prèvia de l'urbanitzador per un termini de deu dies.

*Article 376.* Ocupació directa (en referència a article 163.1.d) de la Llei urbanística valenciana)

1. L'urbanitzador podrà sol·licitar, amb caràcter previ o simultani a la presentació del projecte de reparcel·lació, autorització per a ocupar els terrenys a l'efecte d'anticipar l'inici de les obres d'urbanització, seguint el procediment següent:

a) En la sol·licitud s'identificaran les finques que hagen de ser ocupades, amb indicació de les dades registrals.

b) Simultàniament, es notificarà als propietaris d'aquestes finques, i se'ls atorgarà audiència per un termini d'un mes. S'entendran les actuacions amb el Ministeri Fiscal en el cas de propietaris desconeguts, no compareixents, incapacitats sense persona que els represente o quan es tracte de propietat litigiosa.

c) L'ajuntament resoldrà la sol·licitud en el termini d'altres quinze dies, a la vista de les al·legacions que, si és el cas, formulen els propietaris.

2. Així mateix, l'urbanitzador podrà sol·licitar de l'ajuntament que ocupe directament terrenys en els termes en què l'article 187 de la Llei urbanística valenciana regula l'ocupació directa.

3. En tot cas, l'ocupació de propietats que constituïsquen el domicili habitual o eventual de persones físiques o jurídiques, tant abans com després d'aprobat el projecte de reparcel·lació requerirà, acumulativament, l'autorització de l'ajuntament i dels òrgans judicials competents.

*Article 377.* Cobrament de les quotes d'urbanització (en referència a article 163 i 181.5 de la Llei urbanística valenciana)

El cobrament de les quotes d'urbanització per part de l'urbanitzador se subjectarà a les regles següents:

1. El cobrament de quotes d'urbanització ha de venir precedit per la presentació a l'ajuntament dels certificats parcials d'obra emesos i subscrits pel director facultatiu d'obres.

2. L'urbanitzador, per a percebre dels propietaris el pagament de les seues retribucions, ha de presentar davant l'administració actuant l'acreditació de les despeses generals suportades fins al moment. A aquest efecte, serà suficient que justifique les despeses generals derivades de la contractació de tercers. Per la seua banda, les despeses generals pròpies de l'estructura interna de l'urbanitzador seran els que hagen sigut aprovats en la proposició juridicoeconòmica.

3. L'urbanitzador pot avançar a l'ajuntament proposts dels comptes de liquidació provisionals, però l'ajuntament no podrà aprovar la seua imposició fins que no es verifique l'execució de la urbanització, mitjançant els corresponents certificats d'obra.

4. Les quotes d'urbanització s'entendran aprovades per silenci administratiu transcorregut un mes des que l'urbanitzador haja presentat a l'ajuntament la documentació completa exigida per la Llei urbanística valenciana i aquest reglament.

5. Aprovades, tàcitament o expressament, les quotes per l'ajuntament, l'urbanitzador estarà legitimat per a notificar-les als propietaris per a la liquidació en període voluntari.

6. En la liquidació individualitzada que l'urbanitzador notifique als propietaris haurà de desglossar-se la base imposable de la quota respecte de l'impost o impostos que, si és el cas, es paguen. A la notificació s'haurà d'adjuntar còpia del corresponent certificat parcial de les obres.

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 375.* 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. 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. 2. El otorgamiento de las Licencias de Parcelación y Edificación estará sujeto a audiencia previa del Urbanizador por plazo de diez días.

*Artículo 376.* 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, con indicación de los datos Registrales.

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 o jurídicas, tanto antes como después de aprobado el Proyecto de Reparcelación requerirá, cumulativamente, la autorización del Ayuntamiento y de los órganos judiciales competentes.

*Artículo 377.* 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 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 período 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. L'import final de les quotes pagat per compte de cada parcel·la, segons es defineix en aquest reglament, es determinarà repartint les càrregues totals del programa o unitat d'execució entre totes les resultants de l'actuació, en directa proporció al seu aprofitament objectiu. El mateix criteri serà aplicable al pagament de les càrregues d'urbanització per l'administració, a compte de l'excedent d'aprofitament que se li adjudique.

## CAPÍTOL VI

### *Béns i drets afectes l'execució del programa*

**Article 378.** Identificació de béns, drets i titulars afectats per l'actuació integrada (en referència a l'article 164 de la Llei urbanística valenciana)

1. Les actuacions que ha de comunicar l'urbanitzador a tots els interessats inclouran, com a mínim, les següents:

a) La notificació del termini per a optar per modalitat de retribució, d'acord amb l'article 166 de la Llei urbanística valenciana.  
b) L'exposició al públic i aprovació del projecte de reparcel·lació.

c) L'exposició al públic i aprovació del projecte de quotes, si aquest es tramita com a document independent del projecte de reparcel·lació.

d) La notificació de les quotes d'urbanització individualitzades que corresponga satisfer els propietaris.

e) Els eventuals expedients de retaxació de càrregues.

2. Les comunicacions s'hauran de produir en els termes que preveu la Llei urbanística valenciana, quan aquesta especifique la forma i, en qualsevol altre cas, d'acord amb la normativa estatal bàsica reguladora del procediment administratiu comú.

3. Els errors relatius a circumstàncies físiques i jurídiques de les propietats afectades per la reparcel·lació no denunciats durant els períodes d'informació pública pels interessats, no donaran lloc a retroacció de les actuacions, sense perjudici de les indemnitzacions que pertoque.

4. Les administracions públiques, les notaries, els registres de la propietat i el Cadastre Immobiliari tenen el deure de col·laborar lleialment amb els urbanitzadors i amb l'administració actuant, amb vista a l'obtenció de totes aquelles dades necessàries per a elaborar i tramitar tots els instruments urbanístics.

**Article 379.** Descripció i superfície de les finques afectades per l'actuació integrada (en referència als articles 164.4 i 164.5 de la Llei urbanística valenciana)

1. En els procediments de gestió urbanística s'observaran les presumpcions i beneficis legals reconeguts als titulars de drets inscrits per la legislació hipotecària, prevalent, no obstant això, els mesuraments reals i actualitzats sobre les contingudes en documents o registres públics que contradiguen la realitat.

2. A l'efecte de determinar les descripcions i superfícies reals de les finques, juntament amb el projecte de reparcel·lació podrà exposar-se al públic l'alçament topogràfic que haja servit de base per a la seua redacció.

3. L'alçament topogràfic integrant del projecte de reparcel·lació, en la mesura que haja sigut realitzat per enginyer o arquitecte tècnic o superior, o un altre tècnic que puga resultar competent d'acord amb la legislació aplicable en cada moment, gaudirà de presumpció de veracitat i exactitud, en tant en l'expedient no conste document que acredite el contrari.

4. En el supòsit que el projecte de reparcel·lació exposat al públic no incorpore l'alçament topogràfic a què es refereix el paràgraf anterior, els propietaris podran sol·licitar la delimitació contradictòria de les seues finques, regulada en l'article 164.5 de la Llei urbanística valenciana.

**Article 380.** Mesures cautelars en cas de troballa de valors dignes de protecció (en referència a l'article 164.6 de la Llei urbanística valenciana)

L'obligació d'adoptar mesures cautelars en trobar-se valors dignes de protecció sobre els terrenys objecte de l'obra d'urbanització pre-

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.

## CAPÍTULO VI

### *Bienes y derechos afectos a la ejecución del Programa*

**Artículo 378.** Identificación de bienes, derechos y titulares afectados por la Actuación Integrada (en referencia al 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 elaborar y tramitar todos los instrumentos urbanísticos.

**Artículo 379.** Descripción y superficie de las fincas afectadas por la Actuación Integrada (en referencia a los 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 380.** Medidas cautelares en caso de hallazgo de valores dignos de protección (en referencia al 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 urba-

vista en l'article 164.6 de la Llei urbanística valenciana, també serà exigible a l'empresari constructor i a la direcció facultativa de les obres.

#### CAPÍTOL VII Drets i deures dels propietaris

*Article 381.* Drets i garanties dels propietaris (en referència a l'article 165 de la Llei urbanística valenciana)

1. L'import màxim de les càrregues d'urbanització repercutibles en la propietat del sòl serà l'oferit en la proposició jurídicoeconòmica per l'urbanitzador, sense que pugui ser modificat a l'alça, excepte retaxació de càrregues.

2. En el cas que el contracte amb l'empresari constructor es formalitze per un preu inferior al consignat en la proposició jurídicoeconòmica, es reduirà en conseqüència el pressupost d'execució per contracta repercutible als propietaris, mantenint-se inalterades tant les despeses de gestió, en termes absoluts, com el benefici de l'urbanitzador, en termes percentuals.

3. Com a conseqüència de l'anterior, els comptes de liquidació, provisional i definitiva, del projecte de reparcel·lació o del projecte de quotes, es redactaran d'acord amb el pressupost d'execució per contracta adaptat al preu definitiu del contracte subscrit amb l'empresari constructor.

*Article 382.* Dret dels propietaris afectats de ser notificats sobre el seu dret a triar modalitat de retribució (en referència a l'article 166 de la Llei urbanística valenciana)

1. La comunicació per a l'elecció de modalitat de retribució a què es refereix l'article 166.1 de la Llei urbanística valenciana haurà de practicar-se per l'urbanitzador, dins del mes següent en què s'haja signat el contracte amb l'empresari constructor i, en tot cas, sis mesos abans del va enviar de la seua publicació al *Diari Oficial de la Generalitat* de l'anunci d'exposició al públic del projecte de reparcel·lació.

2. A més dels documents i informació que l'article 166.1.a) de la Llei urbanística valenciana exigeix que incloga la notificació per a elecció de la modalitat de retribució, aquesta haurà d'incorporar el contracte subscrit amb l'empresari constructor o, almenys, el preu pel qual s'adjudica aquest contracte.

3. Les magnituds econòmiques que continga la notificació a què es refereix aquest article s'hauran d'expressar en metres quadrats de sòl d'origen i en metres de sostre edificable.

4. La notificació a què es refereix aquest article s'haurà d'adreçar a tots aquells propietaris que consten com a titulars en els registres públics o com interessats en l'expedient en el moment de realitzar la comunicació.

5. Si el propietari destinatari de la notificació no manifesta cap preferència en el termini legalment establert, s'entendrà que accepta la fórmula retributiva expressada com a preferent en la proposició jurídicoeconòmica.

6. L'elecció per la modalitat de retribució efectuada, tàcitament o expressament, pels titulars registrats en el moment de realitzar-se la notificació, vincularà els tercers adquirents de les finques afectades. Amb aquest fi l'ajuntament, per si o mitjançant l'urbanitzador, haurà de fer constar en el Registre de la Propietat la forma de retribució escollida.

*Article 383.* Substitució de la modalitat de retribució a l'urbanitzador en terrenys pel pagament en diners (en referència a l'article 167 de la Llei urbanística valenciana)

1. El propietari que pretenga substituir la modalitat de pagament en terrenys per la de pagament de la quota en diners haurà de prestar garantia, real o financera, suficient, que assegure el desemborsament de la retribució, mitjançant els mitjans que lliurement pacte amb l'urbanitzador.

2. A l'efecte d'exercir el dret reconegut en l'apartat anterior, la prestació de la garantia es durà a terme en el termini de dos mesos des que es reba la comunicació regulada en l'article 166.1 de la Llei urbanística valenciana, en els termes següents:

nizació 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 Derechos y deberes de los propietarios

*Artículo 381.* Derechos y garantías de los propietarios (en referencia al 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. 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 382.* Derecho de los propietarios afectados a ser notificados sobre su derecho a elegir modalidad de retribución (en referencia al artículo 166 de la Ley Urbanística Valenciana)

1. La comunicación 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 del envío de su publicación al *Diari Oficial de la Generalitat* del 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 este artículo se dirigirá a todos aquellos propietarios que consten como titulares en los Registros públicos o como interesados en el expediente en el momento de realizarse dicha comunicación.

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. A dicho efecto el Ayuntamiento, por sí o a través del urbanizador, deberá hacer constar en el Registro de la Propiedad la forma de retribución elegida.

*Artículo 383.* Sustitución de la modalidad de retribución al Urbanizador en terrenos por el pago en dinero (en referencia al 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 el plazo de dos meses desde que se reba la comunicación regulada en el artículo 166.1 de la Ley Urbanística Valenciana, en los siguientes términos:

a) Serà vàlid qualsevol mitjà admissible en dret per a la prestació de garantia real o financera.

b) En el supòsit en què no hi haja acord entre el propietari i l'urbanitzador, correspondrà a l'administració actuant qualificar com prou la garantia prestada requerint, si és el cas, les esmenes que resulten oportunes.

c) Pel que es refereix a la quantia de la garantia, serà la notificada per l'urbanitzador, prèviament adaptada al pressupost d'execució per contracta que resulte del preu en què es formalitze el contracte amb l'empresari constructor.

d) Els propietaris que hagen prestat garantia per a assegurar el pagament en diners tindran dret a reduir l'import d'aquesta per trams del 10 per cent, en la mesura i moment en què vagen satisfent els costos d'urbanització equivalents a aqueixos trams.

3. Constituïda la garantia regulada en aquest article, i subsistent aquesta al temps de l'aprovació del projecte de reparcel·lació, no hi escaurà la constitució de l'afecció real a què es refereix l'article 180.c) de la Llei urbanística valenciana, segons el que disposa l'article 495 d'aquest reglament.

4. En els programes per gestió directa la retribució a l'urbanitzador serà preferentment i sense perjudici del que estableix l'article 167.3 de la Llei urbanística valenciana mitjançant la cessió de terrenys edificables quan aquell assumisca el compromís de promoure, sobre tots els terrenys que reba com a pagament per la seua retribució, habitatges subjectes a algun règim de protecció pública o altres usos d'interès social fins al límit i dins del marc del que estableix l'article 36.1.i) de la Llei urbanística valenciana.

*Article 384.* Garantia mitjançant títol executiu (en referència a article 167.3.c) de la Llei urbanística valenciana)

1. El propietari que pretenga substituir la retribució en terrenys pel pagament en diners podrà en el termini de dos mesos des que es reba la comunicació regulada en l'article 166.1 de la Llei urbanística valenciana, garantir-la mitjançant afecció real atorgada en escriptura pública en què assumisca, en benefici de l'urbanitzador, l'obligació de pagar-li la quota d'urbanització que aprobe l'ajuntament, amb desemborsament previ a l'exercici de qualssevol accions contra la liquidació d'aquesta quota.

2. Aquesta escriptura, en la mesura que d'acord amb la legislació processal civil tinga el caràcter de títol executiu, serà garantia prou per a assegurar el pagament d'un import igual al valor de la totalitat dels terrenys, sense urbanitzar, que s'adjudiquen al propietari en el projecte de reparcel·lació.

3. El valor dels terrenys, a l'efecte l'apartat anterior, es determinarà de conformitat amb la legislació estatal del sòl i valoracions. Si no hi ha conformitat entre el propietari i l'urbanitzador, en relació amb el valor dels terrenys correspondrà a l'administració determinar-ne el valor.

4. Perquè tinga eficàcia aquesta garantia, el propietari haurà de lliurar la primera còpia de l'escriptura a l'urbanitzador, i hi haurà de constar la inscripció registral d'aquesta.

5. Les parcel·les que s'adjudiquen al propietari que preste l'anterior garantia només quedaran afectes l'alçament de les càrregues d'urbanització, en l'import que excedisca, si és el cas, del coeficient de canvi.

6. L'eventual execució d'aquesta afecció real s'efectuarà per l'administració en benefici de l'urbanitzador i de conformitat amb el que preveu la legislació hipotecària en matèria d'urbanisme.

*Article 385.* Retribució a l'urbanitzador en diners (en referència a article 167 de la Llei urbanística valenciana)

Excepte acord entre l'urbanitzador i els propietaris, només resultarà obligatori el pagament en diners en les situacions següents:

1. Si el programa disposa la retribució en metàl·lic.

2. Si el propietari opta per la retribució en metàl·lic en exercici de la facultat que li reconeix l'article 167.3 de la Llei urbanística valenciana o hi ha acord entre propietari i urbanitzador.

3. Quan per consolidació de l'edificació o per tractar-se d'àmbits prèviament reparcel·lats siga impossible la retribució en sòl. En relació amb els propietaris de terrenys semiconsolidats, l'obligatorietat de

a) Serà vàlid 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 sub-sanaciones 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.

3. Constituida la garantía regulada en este artículo, y subsistente ésta al tiempo de la aprobación del proyecto de reparcelación, no procederá la constitución de la afección real a que se refiere el artículo 180.c) de la Ley Urbanística Valenciana, según lo dispuesto en el artículo 495 de este Reglamento.

4. En los programas por gestión directa la retribución al urbanizador será preferentemente y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 167.3 de la Ley Urbanística Valenciana mediante la cesión de terrenos edificables cuando aquel asuma el compromiso de promover, sobre todos los terrenos que reciba como pago por su retribución, viviendas sujetas a algún régimen de protección pública u otros usos de interés social hasta el límite y dentro del marco de lo establecido en el artículo 36.1.i) de la Ley Urbanística Valenciana.

*Artículo 384.* Garantía mediante título ejecutivo (en referencia a artículo 167.3.c) de la Ley Urbanística Valenciana)

1. El propietario que pretenda substituir la retribución en terrenos por el pago en dinero podrá en el plazo de dos meses desde que se reciba la comunicación regulada en el artículo 166.1 de la Ley Urbanística Valenciana, garantizarla mediante afección real otorgada en 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, se determinará de conformidad con la legislación estatal del suelo y valoraciones. De no existir conformidad entre el propietario y el urbanizador, en relación con el valor de los terrenos corresponderá a la Administración determinar el valor de los mismos.

4. Para que tenga eficacia esta garantía, el propietario deberá entregar la primera copia de la escritura al Urbanizador, debiendo constar la inscripción registral de la misma.

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 afección 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 385.* 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 Programa dispone la retribución en metálico.

2. Si el propietario opta por la retribución en metálico en ejercicio de la facultad que le reconoce el artículo 167.3 de la Ley Urbanística Valenciana o existiese acuerdo entre propietario y Urbanizador.

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 retribució en diners s'aplicarà, únicament, respecte de la parcel·la vinculada a l'edificació, en els termes en què aquesta es defineix en aquest reglament.

*Article 386.* Dret dels propietaris afectats de ser notificats de l'aprovació del programa (en referència a l'article 166 de la Llei urbanística valenciana)

L'administració actuant notificarà a les persones interessades l'acord d'aprovació del programa, tant si en relació amb el planejament l'aprovació és provisional, com si és definitiva.

#### CAPÍTOL VIII

##### *Càrregues d'urbanització i retaxació de càrregues*

*Article 387.* Càrregues d'urbanització corresponents a l'excedent d'aprofitament (en referència a l'article 23.b) de la Llei urbanística valenciana)

1. L'administració actuant costejarà la part proporcional de les càrregues d'urbanització corresponent al 10 per cent de l'excedent d'aprofitament, i podrà minorar la seua contribució en la quantia que es determine en aprovar l'oportú pla general.

2. Únicament escaurà la minoració a què es refereix el paràgraf anterior, en el supòsit que l'administració actuant opte per resultar adjudicatària de parcel·les de resultat com a modalitat de materialització de l'excedent d'aprofitament, i serà a més necessari que, de forma prèvia a l'aprovació del corresponent projecte de reparcel·lació, assumisca el compromís pressupostari de promoure sobre aquestes parcel·les alguna actuació residencial subjecta a protecció pública.

3. En cap cas, serà admissible l'aprovació de normes en el planejament general que comporten una reserva general de dispensació de l'obligació de costejar la urbanització de l'excedent d'aprofitament.

*Article 388.* Càrregues d'urbanització (en referència a l'article 168 de la Llei urbanística valenciana)

1. El dret de reintegrament previst en l'article 168.1.a) de la Llei urbanística valenciana, es realitzarà de conformitat amb el que estableixen les normes sectorials aplicables a cada servei objecte de subministrament.

2. Els costos derivats de la rehabilitació corresponents en deure normal de conservació es repercutiran en els comptes de liquidació provisional i definitiva, exclusivament, al propietari de l'immoble. Només l'excés respecte d'aquest deure normal de conservació podrà ser repercutit a l'actuació, inclòs el propietari de l'immoble en la proporció corresponent.

3. Tal com s'estableix en aquest reglament, el 10 per cent que, com a màxim, es pot repercutir en concepte de benefici de l'urbanitzador, s'aplicarà al preu del contracte subscrit amb l'empresari constructor més les despeses de gestió de l'urbanitzador.

4. No cabrà imputar com a despeses de gestió els despeses financers en què pugui incórrer l'urbanitzador per qualsevol altre concepte diferent del previst en l'article 181.4 de la Llei urbanística valenciana.

*Article 389.* Causes de retaxació de càrregues (en referència a l'article 168.3 de la Llei urbanística valenciana)

Només serà motiu de retaxació de càrregues:

1. El transcurs de dos anys des de la presentació de la proposició jurídicoeconòmica sense que s'haja iniciat l'execució del programa per motius no imputables a l'urbanitzador. En aquest cas, la revisió de preus tindrà lloc automàticament, amb aplicació del que disposa l'article 104 del Text refós de la llei de contractes de les administracions públiques, aprovat per Reial decret legislatiu 2/2000, de 16 de juny.

2. Encara que no haja transcorregut el termini anterior, per l'aparició de circumstàncies sobrevingudes que tinguen el seu origen en les variacions del projecte d'urbanització imposades per les administracions públiques, per causes d'interès general, imprevistes o no previstes en les bases de programació, o per canvis legislatius.

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 386.* Derecho de los propietarios afectados a ser notificados de la aprobación del Programa (en referencia al artículo 166 de la Ley Urbanística Valenciana)

La Administración actuant 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

##### *Cargas de urbanización y retasación de cargas*

*Artículo 387.* Cargas de urbanización correspondientes al excedente de aprovechamiento (en referencia al 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 388.* Cargas de urbanización (en referencia al 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 389.* Causas de retasación de cargas (en referencia al 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.

*Article 390.* Procediment de retaxació de càrregues (en referència a l'article 168.3 de la Llei urbanística valenciana)

El procediment pel qual hauran de tramitar-se, si és el cas, els expedients de retaxació de càrregues que tinguen el seu origen en l'article anterior, serà el següent:

1. L'urbanitzador redactarà una memòria de la retaxació de càrregues que haurà de justificar:

a) La concurrència d'alguna de les causes legals que habiliten la tramitació d'aquest tipus d'expedients, previstes en l'article anterior d'aquest reglament.

b) La nova taxació de les càrregues l'exacció de la qual es pretén.

2. La memòria així redactada serà presentada davant l'administració actuant i se sotmetrà a informació pública mitjançant:

a) Notificació a les persones que figuren com a interessades en l'expedient y, en tot cas, als titulars registrals de drets reals inscrits sobre finques afectades.

b) Publicació d'anunci en el *Diari Oficial de la Generalitat*.

3. L'anunci publicat en el *Diari Oficial de la Generalitat* determinarà l'inici del còmput de termini de quinze dies hàbils per a formular alegacions a la retaxació tramitada.

*Article 391.* Discrepàncies en el procediment de retaxació de càrregues (en referència a l'article 168.3 de la Llei urbanística valenciana)

Quan els afectats manifesten discrepàncies respecte als costos pressupostats, l'administració actuant resoldrà demanant els informes que crega oportuns.

*Article 392.* Resolució de l'expedient de retaxació de càrregues (en referència a l'article 168.3 de la Llei urbanística valenciana)

1. A la vista de tot allò que s'ha actuat, l'administració actuant resoldrà sobre l'aprovació de l'expedient de retaxació de càrregues, en el termini màxim d'un mes des de la finalització del període d'informació al públic. En cas de silenci, aquest s'entendrà estimer de la retaxació proposada per l'urbanitzador.

2. La resolució de l'expedient es notificarà a tots els interessats i es publicarà en el *Diari Oficial de la Generalitat*.

*Article 393.* Efectes de la retaxació de càrregues (en referència a l'article 168.3 de la Llei urbanística valenciana)

1. L'aprovació de l'expedient de retaxació de càrregues comportarà l'adaptació de les quotes d'urbanització i del coeficient de canvi.

2. En el cas que, per salvaguardar els drets de tercer de bona fe, siga impossible corregir la reparcel·lació per aplicació del nou coeficient de canvi, es compensaran en diners les diferències que resulten.

3. En el termini de deu dies des de l'aprovació de l'expedient de retaxació, el secretari expedirà un certificat administratiu de les noves càrregues que possibilita l'ampliació, si és el cas, de les afeccions inscrites en el Registre de la Propietat.

4. Si com a resultat de l'expedient de retaxació de càrregues, es produeix un increment del preu consignat en la proposició juridicoeconòmica, superior al 20%, aquest excés no es podrà repercutir als propietaris i, per la seua banda, l'urbanitzador podrà optar entre:

a) Assumir aquest excés respecte del 20%; o

b) Renunciar a la condició d'urbanitzador, amb els efectes previstos en l'article 143.4 de la Llei i en aquest reglament.

#### CAPÍTOL IX Reparcel·lació

*Article 394.* Fixació definitiva de l'àrea de repartiment i de l'aprofitament tipus (en referència a l'article 169 de la Llei urbanística valenciana)

1. La delimitació de les àrees de repartiment i, en conseqüència, de l'aprofitament tipus, establides pel planejament general, s'ajustaran mitjançant el projecte de reparcel·lació, en funció dels mesuraments reals que resulten del corresponent alçament topogràfic i en funció del que preveu l'apartat següent.

*Artículo 390.* Procedimiento de retasación de cargas (en referencia al 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 *Diari Oficial de la Generalitat*.

3. El anuncio publicado en el *Diari Oficial de la Generalitat* determinará el inicio del cómputo de plazo de quince días hábiles para formular alegaciones a la retasación tramitada.

*Artículo 391.* Discrepancias en el procedimiento de retasación de cargas (en referencia al artículo 168.3 de la Ley Urbanística Valenciana)

Cuando los afectados manifesten discrepancias respecto a los costes presupuestados, la Administración actuante resolverá recabando los informes que estime oportunos.

*Artículo 392.* Resolución del expediente de retasación de cargas (en referencia al 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 *Diari Oficial de la Generalitat*.

*Artículo 393.* Efectos de la retasación de cargas (en referencia al 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 Urbanizador, con los efectos previstos en el artículo 143.4 de la Ley y en este Reglamento.

#### CAPÍTULO IX Reparcelación

*Artículo 394.* Fijación definitiva del área de reparto y del aprovechamiento tipo (en referencia al 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 l'efecte del càlcul de l'aprofitament tipus no seran tinguts en compte els sòls dotacionals ja existents i afectes a la seua destinació, entenent-se com a tals aquells que ja compleixen la finalitat prevista pel pla, fins i tot quan, per modificar-se l'ordenació preexistent, part de la seua superfície siga destinada a usos lucratiu, sempre que la superfície destinada a usos dotacionals en el nou pla siga igual o inferior a l'anteriorment existent.

3. L'àrea de repartiment així delimitada i, l'aprofitament tipus resultant, haurà de garantir que als propietaris inclosos en aquesta els corresponga, en règim d'igualtat, un aprofitament subjectiu idèntic o semblant, amb independència dels diferents aprofitaments objectius que el pla permetia construir a les seues finques.

*Article 395.* Formulació del projecte de reparcel·lació (en referència a l'article 169.5 de la Llei urbanística valenciana)

El projecte de reparcel·lació forçosa podrà ser formulat d'ofici per l'administració o a iniciativa de l'urbanitzador. No obstant això, en el cas que l'urbanitzador incomplisca d'alguna forma aquesta obligació i, en particular, la de formular el projecte de reparcel·lació en termini, l'administració podrà formular aquest projecte en els termes que preveu aquest reglament.

*Article 396.* Àrea reparcel·lable (en referència a l'article 169.6 de la Llei urbanística valenciana)

L'àrea reparcel·lable, que podrà ser discontinua, es definirà en el mateix projecte de reparcel·lació. L'àrea reparcel·lable podrà no coincidir amb la unitat d'execució en els supòsits següents:

1. Quan es delimiten diverses àrees reparcel·lables dins d'una mateixa unitat d'execució. Cadascuna de les àrees reparcel·lables podrà ser objecte d'un projecte de reparcel·lació forçosa o voluntària, indistintament.

2. Quan s'exclouen de l'àrea reparcel·lable sòls ja cedits a l'administració, que no generen aprofitament per raó de l'article 171 de la Llei urbanística valenciana, i que es troben pendents únicament d'urbanització.

3. Quan s'incorporen sòls externs adscrits que no formen part de la unitat d'execució.

*Article 397.* Principis reguladors de la reparcel·lació (en referència a l'article 170 de la Llei urbanística valenciana)

Són principis inspiradors de la reparcel·lació els següents:

1. La llibertat de pactes entre els propietaris i l'urbanitzador, a l'efecte de consensuar reparcel·lacions voluntàries, fins i tot horitzontals. Aquests pactes tindran com a únic límit l'observança de la normativa aplicable i del planejament.

2. La justa valoració dels béns i drets aportats

3. L'adjudicació d'aprofitament subjectiu als propietaris serà directament proporcional a la superfície de les finques d'origen que aquells aporten a la reparcel·lació. Aquest principi es traduirà en les regles següents:

a) El dret dels propietaris serà proporcional a l'aprofitament subjectiu que corresponga a la superfície de les seues respectives finques que queden inclosos dins de l'àrea reparcel·lable, sense perjudici del règim jurídic propi de les àrees semiconsolidades previst en aquest reglament.

b) En cas de discordança entre els títols i la realitat física prevaldrà aquesta sobre aquells en l'expedient de reparcel·lació, en els termes que preveu aquest reglament.

c) Si és el cas, el dret dels propietaris serà equivalent a l'aprofitament que haja sigut objecte de reserva. En el cas que la reserva d'aprofitament s'haja constituït per raó de conveni per a la determinació del preu just d'una expropiació, l'eficàcia del conveni no requerirà aprovació municipal. En cap cas, l'administració pot oposar-se a la materialització de l'aprofitament corresponent a reserves que van ser en el seu moment aprovades per ella.

4. Quan un propietari aporte unes quantes finques a la reparcel·lació, independentment de la seua localització, es tractarà d'agrupar l'aprofitament generat per totes elles i es procurarà concentrar la seua adju-

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 igual o inferior 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 395.* Formulación del Proyecto de Reparcelación (en referencia al artículo 169.5 de la Ley Urbanística Valenciana)

El Proyecto de Reparcelación Forzosa podrá ser formulado de oficio por la Administración o 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 396.* Área Reparcelable (en referencia al 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 397.* Principios reguladores de la reparcelación (en referencia al 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

dicació en el menor nombre de finques possible, localitzant-les de forma contigua o, almenys, pròxima entre elles, en la mesura que siga tècnicament viable i no es perjudique l'interés públic o el dret de tercers.

5. El projecte de reparcel·lació procurarà el manteniment en el procés urbanitzador del nombre més gran de propietaris possible, reduint al màxim els supòsits d'indemnització substitutòria d'adjudicació. Per això, es procurarà que l'ordenació detallada establisca, en la mesura que ho permeten les característiques constructives de les tipologies edificatòries previstes, una parcel·la mínima d'acord amb els drets derivats de les superfícies de les finques originàries. La consecució d'aquest principi no pot comportar, en cap cas, el menyscabament de la millor ordenació urbanística, en funció de l'interés públic.

*Article 398.* Aprofitament necessari per a resultar adjudicatari de parcel·la de resultat (en referència a l'article 170 de la Llei urbanística valenciana)

No s'adjudicaran parcel·les ni quotes de parcel·la a aquells propietaris el dret, una dels quals vegada deduïda la retribució a l'urbanitzador en el cas que aquesta siga en espècie, no abaste, almenys, el 15 per cent de la parcel·la mínima fixada pel planejament, en els termes que preveu l'article 172.2.c) de la Llei urbanística valenciana, amb les excepcions següents:

a) En cas de proindivisos d'origen que no s'extingisquen en el projecte de reparcel·lació.

b) Si hi ha acord entre propietaris la suma de drets del qual abaste per a resultar adjudicatari en proindivís de la totalitat d'una parcel·la mínima, sempre que així ho sol·liciten per escrit durant l'exposició al públic del projecte de reparcel·lació.

*Article 399.* Béns de titularitat pública (en referència a l'article 171 de la Llei urbanística valenciana)

1. Els béns de domini públic adquirits gratuïtament no generaran aprofitament en favor de l'administració en el cas en què la seua superfície siga igual o inferior a la que resulte de l'execució del pla.

2. Correspon a l'administració la càrrega de la prova del caràcter oneros o gratuït de l'obtenció dels béns de domini públic. L'acreditació de l'onerositat s'haurà de verificar durant el període d'informació pública del projecte de reparcel·lació. Es provarà l'adquisició onerosa mitjançant certificat literal del Registre de la Propietat o acte administratiu que ho acredite. A falta de prova es presumirà que l'obtenció ha sigut gratuïta.

3. La substanciació de l'expedient de mutació demanial o, si és el cas, de desafectació, de béns de domini públic d'administracions diferents de la local no suspén la tramitació del projecte de reparcel·lació però sí que és requisit per a la seua aprovació, llevat que el seu tractament urbanístic s'aïlle com a fase independent per ser això possible i convenient.

4. En el cas que s'incloga un bé de domini públic d'una administració diferent de l'actuant, sense que es modifique la configuració ni l'ús d'aquest, l'informe d'aquesta administració sobre el tractament reparcel·latori que se li haja atorgat al bé serà preceptiu però no vinculant.

*Article 400.* Compensació de l'excedent d'aprofitament (en referència a l'article 171.4 de la Llei urbanística valenciana)

Quan una actuació presente, en el seu conjunt, un excedent d'aprofitament, aquest es compensarà per un dels següents mitjans segons l'ordre de preferència que, a continuació, s'expressa:

1. Per a compensar aquells propietaris de sòl que hagen sigut objecte d'ocupació directa, o que hagen fet reserva d'aprofitament en relació amb l'obtenció de sòl en aquest mateix àmbit o amb la realització d'obres de connexió o reforç d'aquesta actuació.

2. Per al cas en què no concórreguen els supòsits a què refereix l'apartat anterior, es produirà a càrrec de l'excedent d'aprofitament l'obtenció de sòls dotacionals externs necessaris per a la connexió i reforç de l'actuació amb el seu entorn territorial.

adjudicació 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 sustitutiva 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 398.* Aprovechamiento necesario para resultar adjudicatario de parcela de resultado (en referencia al 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 399.* Bienes de titularidad pública (en referencia al 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. Se probará la adquisición onerosa mediante certificación literal del Registro de la Propiedad o acto administrativo que lo acredite. A falta de prueba se presumirá 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 aïlle 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 400.* Compensación del Excedente de Aprovechamiento (en referencia al 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 apartado 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. Per al cas que no hi haja reserves o sòls dotacionals a què es refereixen els apartats anteriors, compensant altres reserves d'aprofitament diferents de les enunciades en l'apartat 1, segons l'ordre d'antiguitat amb què van ser constituïdes en el mateix terme municipal.

4. Compensant l'urbanitzador que, en compliment de l'obligació imposada en l'article 28.5 de la Llei urbanística valenciana i en l'article 258 d'aquest reglament, haja avançat els costos d'urbanització objecte d'ajornament o exoneració.

5. En defecte de l'anterior, i havent-hi causa degudament justificada en raó d'interés públic, l'administració actuant pot acordar i escollir:

a) La compensació d'altres reserves d'aprofitament distintes. Si aquesta compensació genera una nova reserva en favor de l'administració, haurà de documentar-se mitjançant acta del secretari municipal.

b) Adjudicació de finques en favor de l'administració actuant per a fins propis del patrimoni públic de sòl.

c) Realització d'obres públiques constitutives d'objectiu complementari del programa, a càrrec de l'urbanitzador i sense perjudici de la liquidació que escaiga, en el cas que l'execució d'aquestes obres s'haja ofert per l'urbanitzador a canvi de l'excedent i l'administració així ho haja acceptat.

d) Compensació econòmica afecta al patrimoni municipal de sòl a compte de l'urbanitzador. En aquest cas, l'excedent d'aprofitament es valorarà en la reparcel·lació, al mateix preu unitari que les indemnitzacions pagades als propietaris en substitució d'adjudicació en espècie, i d'acord amb les normes generals de valoració de la legislació estatal.

6. En el supòsit en què hi haja diversos drets amb el mateix nivell de prelación, tindrà preferència el de major antiguitat.

*Article 401.* Compensacions en diners per defectes d'adjudicació (en referència a l'article 172.2, lletres a i b de la Llei urbanística valenciana)

1. El projecte de reparcel·lació proposarà l'adjudicació de finca de resultat o porció indivisa d'aquesta als propietaris de finques aportades, encara que això determine la proposta d'adjudicació de finques resultants en règim de condomini.

2. Els condominis continguts en la proposta d'adjudicació podran quedar resolts pel procediment previst en l'article 174.6 de la Llei urbanística valenciana.

3. No obstant això, escaurà la indemnització econòmica substitutòria d'adjudicació quan les finques aportades es troben en algun dels supòsits següents:

a) Que el seu titular no tinga domicili conegut i el seu dret, una vegada deduïda la retribució a l'urbanitzador en espècie, no permeta l'adjudicació de parcel·la independent.

b) Que siguen de titularitat desconeguda, dubtosa o litigiosa el dret, una de la qual vegada deduïda la retribució a l'urbanitzador en espècie, no permeta l'adjudicació de finca de resultat independent.

c) Que el seu dret, una vegada deduïda la retribució a l'urbanitzador en espècie, siga inferior al 15 per cent de la parcel·la mínima edificable.

*Article 402.* Titularitats dubtoses, litigioses i de propietaris desconeguts o de domicili desconegut (en referència als articles 172.2, lletres a i b, i 172.4 de la Llei urbanística valenciana)

En relació amb el que preveu l'article anterior, caldrà ajustar-se a les regles següents:

1. Si es tracta d'una finca el del qual titular resulta ser desconegut, es tindrà com a propietari a l'administració actuant amb caràcter fiduciari per al seu lliurament a qui acredite millor dret sobre aquesta. La indemnització corresponent es consignarà en favor d'aquest propietari. En el cas que no comparega o no s'acredite el millor dret durant un termini de dos anys, s'aplicarà la legislació general sobre patrimoni de les administracions públiques.

2. El projecte de reparcel·lació podrà establir la compensació en diners a càrrec de l'urbanitzador de l'aprofitament corresponent als béns enumerats en l'article 401.3 d'aquest reglament. En el cas que l'urba-

3. 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.

4. Compensando al Urbanizador que, en cumplimiento de la obligación impuesta en el artículo 28.5 de la Ley Urbanística Valenciana y en el artículo 258 de este Reglamento, haya adelantado los costes de urbanización objeto de aplazamiento o exoneración.

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 401.* Compensaciones en dinero por defectos de adjudicación (en referencia al 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 sustitutiva 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 402.* Titularidades dudosas, litigiosas y de propietarios desconocidos o de domicilio desconocido (en referencia a los 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 la administración actuante con carácter fiduciario para su entrega a quien acredite mejor derecho sobre la misma. La indemnización correspondiente se consignará en favor de ese propietario. En caso de que no comparezca o no se acredite el mejor derecho durante un plazo de dos años, se aplicará la legislación general sobre patrimonio de las Administraciones Públicas.

2. El Proyecto de Reparcelación podrá establecer la compensación en dinero a cargo del Urbanizador del aprovechamiento correspondiente a los bienes enumerados en el artículo 401.3 de este Regla-



nitzador renuncie a aquesta adjudicació, aquesta s'efectuarà en favor de tots els propietaris afectats per la reparcel·lació, en proporció al seu aprofitament, sent del seu càrrec la compensació. En els supòsits en què no s'establisca aquesta compensació, a l'efecte de retribució, caldrà ajustar-se al que disposa l'article 172 de la Llei urbanística valenciana.

3. Si es tracta d'una finca el titular de la qual no té domicili conegut o si la propietat és dubtosa, l'adjudicació s'efectuarà en favor de l'administració actuant amb caràcter fiduciari, a costa de la seua atribució al vertader propietari quan aquest comparega o acredite el seu dret. En el cas que no comparega o no acredite el millor dret durant el termini de dos anys comptadors des de l'aprovació del projecte de reparcel·lació, s'aplicarà la legislació general sobre patrimoni de les administracions públiques.

4. En els supòsits previstos en els apartats anteriors, es traslladarà al ministeri fiscal la incoació de l'expedient reparcel·latori, perquè pugua comparèixer i al·legar en ell en defensa dels propietaris.

5. Si la finca és de titularitat litigiosa, l'adjudicació s'efectuarà en favor de qui figure com a titular registral de la finca en el moment d'iniciar-se l'expedient reparcel·latori. L'anotació preventiva de la demanda civil es traslladarà per subrogació real a la finca de resultat que derive de la propietat litigiosa.

6. Si es tracta de finques propietat de ciutadans estrangers que no compareguen en l'expedient reparcel·latori, se'n comunicarà la incoació a l'ambaixada del seu país o al consolat més pròxim si no hi ha embaixada a Espanya, per tal que puguen defensar els interessos del propietari. En tot cas, si el propietari compareix en l'expedient tindrà dret exercir directament les seues facultats.

7. En el cas que algun propietari no complisca la seua obligació de remetre els títols de propietat o certificat registral i de donar compte de les circumstàncies jurídiques que afecten les seues finques, l'urbanitzador podrà qualificar com de propietat desconeguda aquelles finques respecte de les quals el seu amo no aporte títol i la seua titularitat no resulte acreditada per altres mitjans.

**Article 403.** Criteris de fixació d'indemnitzacions reparcel·latòries (en referència a l'article 173.2 de la Llei urbanística valenciana)

Per a la fixació de les indemnitzacions procedents en el projecte de reparcel·lació, a més de les previstes en l'article 173.2 de la Llei urbanística valenciana, se seguiran les regles següents:

1. En el projecte de reparcel·lació es valoraran les obres d'urbanització compatibles i útils per a l'actuació, per a la seua compensació al propietari al càrrec de la qual s'hagen executat.

2. El beneficiari de les indemnitzacions per la desaparició de càrregues o gravàmens sobre les finques són els titulars de les càrregues o gravàmens.

3. La indemnització per cessament d'activitat serà, en tot cas, a càrrec de l'actuació.

4. Els costos de neteja i recuperació de sòls aportats que hagen sigut declarats com contaminats seran suportats pels seus propietaris, sense perjudici del dret d'aquests a repetir contra les persones legalment obligades a descontaminar els sòls.

5. Els costos de gestió dels residus procedents de la demolició de les construccions seran suportats pels propietaris, sense perjudici del dret a reclamar o exercir l'acció de tornada davant el posseïdor o davant qui legalment escaiga.

**Article 404.** Criteris d'imputació d'indemnitzacions reparcel·latòries (en referència a l'article 173.3 de la Llei urbanística valenciana)

Les indemnitzacions i les altres càrregues d'urbanització es distribuïran entre els adjudicataris de les finques resultants d'acord amb el valor d'aquestes, que es correspondrà amb el seu aprofitament subjeitiu.

**Article 405.** Moment a què han de referir-se les valoracions (en referència a l'article 173.2 de la Llei urbanística valenciana)

Les valoracions necessàries a l'efecte reparcel·latori es referiran al moment en què se sotmet a informació pública el corresponent projecte de reparcel·lació.

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 proporción a su aprovechamiento, siendo de su cargo la compensación. En los supuestos en que no se establezca tal compensación, a efectos de retribución, se estará a lo dispuesto en el artículo 172 de la Ley Urbanística Valenciana.

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 durante el plazo de dos años contados desde la aprobación del proyecto de reparcelación, 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 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 a la embajada de su país o al consulado más próximo si ésta no existiese en España, en orden a que puedan defender los intereses del propietario. En todo caso, si el propietario comparece en el expediente tendrá derecho ejercitar directamente sus facultades.

7. En el caso de que algún propietario no cumpla con su obligación de remitir los títulos de propiedad o certificación registral y de dar cuenta de las circunstancias jurídicas que afecten a sus fincas, el Urbanizador podrá calificar como de propiedad desconocida aquellas fincas respecto de las que su dueño no aporte título y su titularidad no resulte acreditada por otros medios.

**Artículo 403.** 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 404.** Criterios de imputación de indemnizaciones reparcelatorias (en referencia al artículo 173.3 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 Subjeitiivo.

**Artículo 405.** Momento al que han de referirse las valoraciones (en referencia al artículo 173.2 de la Ley Urbanística Valenciana)

Las valoraciones necesarias a efectos reparcelatorios, se referirán al momento en que se someta a información pública el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

*Article 406.* Criteris de localització de les adjudicacions reparcel·latòries (en referència a l'article 174 de la Llei urbanística valenciana)

En desenrotllament de l'article 174.3 de la Llei urbanística valenciana, s'estableixen les regles següents:

1. Per a l'aplicació de la regla de superposició entre finca d'origen i parcel·la de resultat, s'exigeix que la totalitat dels drets del propietari complete una parcel·la de resultat i que aquesta parcel·la ocupe únicament terrenys de la finca d'origen d'aquest propietari.

2. La regla de superposició no serà aplicable en el cas que les antigues propietats estiguen situades, totalment o parcialment, en terrenys destinats pel pla a dotacions públiques o altres usos incompatibles amb la propietat privada.

*Article 407.* Coeficients correctors del valor de les adjudicacions reparcel·latòries (en referència a l'article 174 de la Llei urbanística valenciana)

Els coeficients correctors del valor de les adjudicacions, ja siga per localització, ús o tipologia edificatòria es fixaran en el projecte de reparcel·lació que podrà ratificar o recalculer els fixats en el planejament.

*Article 408.* Adjudicacions en pro indivís i la seua extinció (en referència a l'article 174 de la Llei urbanística valenciana)

1. Les adjudicacions en pro indivís i l'extinció dels condominis regulada en l'article 174.5 de la Llei urbanística valenciana se subjectaran a les regles següents:

a) El projecte de reparcel·lació podrà extingir proindivisos d'origen llevat que tots els comuners s'hi oposen durant l'exposició al públic del projecte.

b) Les adjudicacions de parcel·la independent en favor de proindivisiaris d'origen només cap si el seu dret individual ho permet. En cas contrari, escau l'adjudicació d'un pro indivís o la compensació en diners, en funció de l'aprofitament subjectiu dels condominis.

2. En relació amb el règim d'adjudicacions regulat en l'article 174.6 de la Llei urbanística valenciana, caldrà ajustar-se a les regles següents:

a) El projecte de reparcel·lació podrà adjudicar una quota en proindivís a aquells propietaris el dret dels quals supere al 50% de la parcel·la mínima, però no abaste per a ser adjudicatari d'una parcel·la completa, fins i tot en contra de la seua voluntat.

b) El projecte de reparcel·lació només podrà adjudicar una quota en proindivís a aquells propietaris el dret dels quals no supere el 50% de la parcel·la mínima en els supòsits següents:

(i) Que conste per escrit en l'expedient l'acord de dos o més propietaris amb quota inferior al 50 per cent que pretenguen resultar adjudicatari d'una parcel·la en proindivís entre ells, i entre tots ells reuneixen drets suficients per a ser adjudicatari d'una parcel·la completa independent.

(ii) Potestativament per a l'urbanitzador, sempre que els propietaris no efectuen els requeriments de l'article 174.7 de la Llei urbanística valenciana per a resoldre els proindivisos.

(iii) Potestativament per a qui redacte el projecte de reparcel·lació, quan el condomini estiga constituït en origen i no s'opte per extingir-lo, d'acord amb el que preveu l'article 174.5 de la Llei urbanística valenciana.

*Article 409.* Requeriments per a l'extinció de condominis (en referència a l'article 174.7 de la Llei urbanística valenciana)

1. Durant l'exposició al públic del projecte de reparcel·lació, a fi d'evitar el proindivís, els qui resulten adjudicatari en condomini podran efectuar-se requeriments recíprocs per a substituir les quotes de condomini previstes en el projecte per indemnitzacions en diners.

2. El requeriment haurà de cursar-se mitjançant qualsevol mitjà admès en dret. El requeridor haurà d'oferir, simultàniament i alternativament, el pagament o el cobrament de la indemnització en diners, i donar un termini de deu dies al requerit perquè elegisca si prefereix pagar o cobrar a un mateix preu unitari.

*Artículo 406.* 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 407.* 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 recalculer los fijados en el planeamiento.

*Artículo 408.* 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 todos los comuneros se opongan 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 el urbanizador, siempre que los propietarios no efectúen los requerimientos del artículo 174.7 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 409.* 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 recíprocs para sustituir las cuotas de condominio previstas en el Proyecto por indemnizaciones en dinero.

2. El requerimiento deberá cursarse mediante cualquier medio admitido en derecho. 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.

3. El pagament o consignació de la indemnització haurà de ser objecte de garantia financera amb caràcter previ a l'aprovació del projecte de reparcel·lació. L'aportació de la referida garantia haurà de produir-se en el termini de quinze dies des de l'acabament dels deu dies referits en l'apartat anterior, i serà condició d'eficàcia dels indicats requeriments. A l'efecte d'acreditar aquesta circumstància, s'haurà de dipositar davant l'ajuntament la garantia expedida en favor de qui haja de rebre la compensació.

4. El requerit podrà acceptar o rebutjar el requeriment. Qualsevol condició inclosa en la contestació al requeriment haurà d'entendre's en el sentit que el requerit rebutja ser compensat amb diners.

5. Si dins del termini d'exposició al públic del projecte de reparcel·lació dos propietaris es requereixen recíprocament, es preferirà:

- a) El requeriment remès en data anterior.
- b) Si ambdós requeriments s'han remès en la mateixa data, tindrà preferència aquell que oferisca major preu d'adquisició.

6. Si un propietari no atén un requeriment degudament formulat, o contesta a aquest incloent condicions, s'entendrà que rebutja ser compensat en diners.

7. Perquè l'urbanitzador pugua requerir l'ajuntament la compensació en diners de l'excedent d'aprofitament caldrà que aquesta possibilitat estiga establida en les bases reguladores de la programació. Amb aquest fi, els requeriments serviran per a valorar l'excedent d'aprofitament i la quantia de la compensació oferida en el requeriment no podrà ser inferior a la prevista en la proposició jurídic econòmica.

*Article 410.* Adjudicacions d'edificis no ajustats al planejament (en referència a l'article 174.10 de la Llei urbanística valenciana)

Els terrenys en què hi haja edificis no ajustats al planejament s'adjudicaran íntegrament als primitius propietaris, sense perjudici de la regularització de límits i de les compensacions pertinents, si concorren les circumstàncies següents:

1. Que no siga necessària la seua demolició per a execució de les obres d'urbanització previstes en el pla.
2. Que no estiguen destinats a usos radicalment incompatibles amb l'ordenació. Amb aquest efecte, es consideraran usos radicalment incompatibles els que declare com a prohibits o incompatibles el pla, o els que s'ubiquen sobre domini públic i estiguen destinats a usos diferents dels propis d'aquests béns.
3. Que no estiga decretada la seua demolició per expedient d'infracció urbanística, ferm en via administrativa.
4. Que la superfície edificada no siga inferior a la parcel·la mínima edificable, a menys que quede compresa en una finca resultant de majors dimensions, que corresponga a l'adjudicatari, d'acord amb el seu dret.
5. Que això escaiga per a mantenir l'equilibri econòmic d'acord amb el que preveu el CAPÍTOL III del títol I de la Llei urbanística valenciana per a les àrees semiconsolidades.

*Article 411.* Contingut del projecte de reparcel·lació (en referència als articles 175.1.e i 176.1.f de la Llei urbanística valenciana)

A més dels continguts previstos en l'article 175.1 i 176.1 de la Llei urbanística valenciana, el projecte de reparcel·lació haurà d'incloure entre la seua documentació una valoració de la urbanització compatible i útil per a l'actuació, com també totes les altres indemnitzacions que siguen necessàries per a establir les compensacions derivades de la Llei urbanística valenciana i d'aquest reglament. Igualment, s'indicaran els criteris seguits per a realitzar aquestes valoracions.

*Article 412.* Concepte d'interessat a l'efecte de la reparcel·lació (en referència a l'article 176.2 de la Llei urbanística valenciana)

Es consideraran interessats en l'expedient de reparcel·lació els titulars de béns i drets afectats per l'actuació, els qui s'hi personen i els qui ho siguen per pública notorietat.

3. 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.

4. El requerido podrá aceptar o rechazar el requerimiento. Cualquier condición incluida en la contestación al requerimiento deberá entenderse en el sentido de que el requerido rechaza ser compensado con dinero.

5. 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.

6. Si un propietario no atiende un requerimiento debidamente formulado, o contesta al mismo incluyendo condiciones, se entenderá que rechaza ser compensado en dinero.

7. 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. 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 410.* 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 411.* 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 412.* 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 de bienes y derechos afectados por la actuación, quienes se personen en ella y quienes sean por pública notoriedad.

*Article 413.* Descripció de les finques d'origen i parcel·les de resultat en el projecte de reparcel·lació (en referència a l'article 176.3 de la Llei urbanística valenciana)

1. La llista de finques aportades haurà d'expressar la naturalesa i la quantia de les finques i drets aportats pels propietaris, amb la seua descripció. Amb aquest fi, el projecte de reparcel·lació haurà d'incorporar una fitxa per cadascuna de les finques.

2. Les fitxes hauran d'indicar les dades requerides per la legislació hipotecària.

3. Les fitxes corresponents a les parcel·les de resultat hauran d'expressar el seu adjudicatari, la superfície, les càrregues i afeccions, com també l'aprofitament, edificabilitat homogeneïtzada i l'ús característic assignat a la parcel·la.

4. Les fitxes hauran de descriure igualment les restes de les finques que queden fora de l'àrea reparcel·lable. El projecte de reparcel·lació podrà segregar aquestes restes, proposant la seua inscripció com a finques independents.

5. La totalitat de la superfície inclosa en l'àrea reparcel·lable haurà de ser objecte d'identificació registral.

6. El projecte de reparcel·lació forçosa haurà de proposar la realització de les operacions de modificació d'entitats hipotecàries que siguen necessàries per a la formació de les finques que han de ser incloses en l'àrea reparcel·lable.

*Article 414.* Delimitació de parcel·les resultants de l'aprovació d'un estudi de detall (en referència a l'article 176 de la Llei urbanística valenciana)

Les modificacions de límits i la creació de noves finques que provenen d'un estudi de detall, sempre que no impliquen distribució de beneficis i càrregues, tindran accés al Registre de la Propietat a través d'un projecte de parcel·lació autoritzat mitjançant llicència. Aquest projecte de parcel·lació es tramitarà juntament amb l'estudi de detall.

Sempre que un estudi de detall implique la creació o modificació de finques, haurà d'obtenir-se, simultàniament a aquell, la corresponent llicència de parcel·lació. I l'acte civil de segregació, divisió o qualsevol altra modificació de finca es formalitzarà en escriptura a l'efecte de la seua inscripció en el Registre de la Propietat d'acord amb la legislació hipotecària.

*Article 415.* Taxació de drets, edificacions, construccions o plantacions que hagen d'extingir-se o destruir-se per l'execució del planejament (en referència a l'article 176.5 de la Llei urbanística valenciana)

1. El projecte de reparcel·lació haurà de contenir la taxació dels drets, edificacions, construccions o plantacions que hagen d'extingir-se o destruir-se amb motiu de l'execució del pla.

2. Igualment haurà d'identificar els titulars dels drets, edificacions, construccions o plantacions compatibles o incompatibles amb el planejament.

3. La incompatibilitat dels béns i drets, si és el cas, haurà de justificar-se en el planejament o en el projecte de reparcel·lació.

4. Les valoracions dels edificis, plantacions, instal·lacions i drets que hagen d'extingir-se, destruir-se o siguen incompatibles amb el planejament urbanístic hauran de ser objecte de justificació expressa que integrarà el projecte de reparcel·lació forçosa. Amb aquest fi, l'urbanitzador podrà ser facultat per a accedir a les propietats privades a l'efecte d'efectuar les pertinents comprovacions i mesuraments sobre les finques aportades i els elements que hagen de ser objecte de valoració.

5. El pagament o la consignació de compensacions en diners als qui resulten creditors nets en el compte de liquidació provisional serà condició prèvia per a l'expedició pel secretari del certificat de l'acord aprovatori del projecte de reparcel·lació.

*Article 416.* Exposició al públic de la reparcel·lació forçosa (en referència a l'article 177 de la Llei urbanística valenciana)

1. Una vegada redactat el projecte de reparcel·lació, serà suficient que l'urbanitzador el presente a l'ajuntament i l'expose al públic pels seus propis mitjans, havent d'acreditar mitjançant acta notarial o cer-

*Artículo 413.* Descripción de las fincas de origen y parcelas de resultado en el Proyecto de Reparcelación (en referencia al artículo 176.3 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.

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 414.* Delimitación de parcelas resultantes de la aprobación de un Estudio de Detalle (en referencia al artículo 176 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.

Siempre que un Estudio de Detalle suponga la creación o modificación de fincas, deberá obtenerse, simultáneamente a aquel, la correspondiente licencia de parcelación. Y el acto civil de segregación, división o cualquier otra modificación de finca se formalizará en escritura a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad con arreglo a la legislación hipotecaria.

*Artículo 415.* 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 416.* 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, debiéndose acreditar

tificat emés pel secretari de la corporació la realització les actuacions següents:

a) La remissió de notificació a tots els interessats, segons s'exigeix en aquest reglament, identificant el proponent del projecte com també l'àrea reparcel·lable.

b) Després de la remissió de les notificacions, es publicarà un anunci en el *Diari Oficial de la Generalitat*.

2. L'exposició al públic tindrà una durada d'un mes comptador de la publicació de l'anunci en el *Diari Oficial de la Generalitat*, termini en què els interessats podran presentar al·legacions.

3. De forma prèvia o simultània a l'inici de la informació al públic, l'urbanitzador haurà d'acreditar la titularitat i situació de les finques aportades, mitjançant certificat de domini i càrregues expedida pel Registre de la Propietat. Igualment, haurà d'acreditar haver sol·licitat al Registre de la Propietat la pràctica de la nota marginal que dona compte de l'inici de l'expedient reparcel·lador, tal com preveu la normativa hipotecària sobre inscripció d'actes de naturalesa urbanística.

4. Els certificats registrals de domini i càrregues hauran de formar part de la documentació exposada al públic i no podran ser de data anterior a un mes respecte del moment en què tinga lloc la presentació del projecte de reparcel·lació a l'ajuntament.

5. Es concedirà un termini d'audiència de quinze dies, sense necessitat de nova informació pública, als titulars registrals no tinguts en compte en l'elaboració del projecte de reparcel·lació i aquells que resulten afectats per les modificacions acordades després del període d'informació pública.

**Article 417.** Projectes de reparcel·lació dels programes d'actuació aïllada (en referència a l'article 147.1 de la Llei urbanística valenciana)

1. Els projectes de reparcel·lació serviran per a equidistribuir els beneficis i càrregues derivats d'un programa d'actuació aïllada. En el cas que el programa d'actuació aïllada pretenga l'edificació dels terrenys o la rehabilitació d'immobles, els costos derivats de l'edificació o rehabilitació seran imputats com a càrregues al conjunt de propietaris.

2. En la redacció, tramitació i aprovació dels projectes de reparcel·lació en execució d'actuacions aïllades s'aplicaran les regles i criteris fixats en els articles 169 i següents de la Llei urbanística valenciana, amb les particularitats contingudes en aquest article.

**Article 418.** Projectes de reparcel·lació horitzontal en actuacions aïllades i integrades (en referència als articles 147.1 i 183.3 de la Llei urbanística valenciana)

1. Els projectes de reparcel·lació horitzontal es tramitaran sobre la base d'un projecte d'edificació i podran adjudicar, fins i tot de manera forçosa, l'aprofitament per pisos o locals d'un mateix edifici.

2. També podran tramitar-se sobre la base d'un projecte d'obra d'urbanització privada, mitjançant l'adjudicació, fins i tot de manera forçosa, de porcions de terreny edificables que constituïsquen elements privatis d'una mateixa urbanització que compte amb els elements comuns necessaris.

**Article 419.** Documents integrants dels projectes de reparcel·lació horitzontal en actuacions aïllades i integrades (en referència als articles 147.1 i 183.3 de la Llei urbanística valenciana)

El projecte de reparcel·lació horitzontal, haurà d'incloure els documents següents:

1. Un projecte d'edificació o d'obres que habilite l'atorgament de l'escriptura de divisió horitzontal que servisca de base a la reparcel·lació horitzontal.

2. Una proposta d'escriptura de constitució i estatuts de la comunitat de propietaris que preveja i respecte els continguts exigibles per la legislació civil. A aquest efecte, l'adjudicació de departaments de propietat horitzontal es farà proporcionalment a l'aprofitament subjectiu corresponent a cada propietari.

mediante acta notarial o certificación emitida por el Secretario de la Corporación la realización 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 *Diari Oficial de la Generalitat*.

2. La exposición al público tendrá una duración de un mes a contar desde la publicación del anuncio en el *Diari Oficial de la Generalitat*, plazo en el que los interesados podrán presentar alegaciones.

3. De forma previa o simultanea 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.

5. Se concederá un plazo de audiencia de quince días, sin necesidad de nueva información pública, a los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de reparcelación y aquellos que resulten afectados por las modificaciones acordadas tras el periodo de información pública.

**Artículo 417.** 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 418.** Proyectos de Reparcelación Horizontal en Actuaciones Aisladas e Integradas (en referencia a los artículos 147.1 y 183.3 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 419.** Documentos integrantes de los Proyectos de Reparcelación Horizontal en Actuaciones Aisladas e Integradas (en referencia a los artículos 147.1 y 183.3 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 adjudicación de departamentos de propiedad horizontal se hará proporcionalmente al Aprovechamiento Subjetivo correspondiente a cada propietario.

*Article 420.* Requisits específics en actuacions aïllades o integrades executades mitjançant projectes de reparcel·lació horitzontal (en referència a l'article 147.1 de la Llei urbanística valenciana)

1. De forma prèvia o simultània al moment d'aprovar el projecte de reparcel·lació horitzontal, l'administració actuant haurà d'atorgar la llicència d'edificació o d'obres que legitime l'atorgament de l'escriptura de declaració d'obra nova i divisió horitzontal, que servisca de base per a aprovar el referit projecte de reparcel·lació.

2. Amb anterioritat a la formalització del contracte entre l'administració actuant i l'urbanitzador, aquest haurà d'acreditar a més de la constitució de la garantia definitiva la prestació d'una garantia específica per un import equivalent al 7% del cost de les obres d'edificació o d'urbanització privada que servisquen de base per a la reparcel·lació horitzontal. Aquest percentatge es podrà augmentar, fins a un 25 per cent segons criteri raonat de l'administració, quan l'obra comporte singulars responsabilitats en la rehabilitació d'elements protegits d'especial interès.

*Article 421.* Resolució de proindivisos mitjançant projectes de reparcel·lació horitzontal en actuacions aïllades i integrades (en referència als articles 147.1 i 183.3 de la Llei urbanística valenciana)

Mitjançant projectes de reparcel·lació horitzontal podran resoldre's proindivisos d'origen existents en una mateixa finca, excepte oposició expressa de tots els afectats, atribuint als propietaris inicials la seua part alíquota d'aprofitament mitjançant l'adjudicació de departaments en règim de propietat horitzontal, fins i tot adjudicant-los porcions de terreny edificables que constituïsquen elements privatis d'una mateixa urbanització que dispose dels elements comuns necessaris.

*Article 422.* Projectes de reparcel·lació voluntària (en referència a l'article 179 de la Llei urbanística valenciana)

1. Són voluntàries les reparcel·lacions concertades entre els afectats perquè el compliment de les seues obligacions urbanístiques es concrete de la manera més coincident amb les seues preferències.

2. Les reparcel·lacions voluntàries es tramitaran i aprovaran per l'administració actuant conforme al que disposa l'article 185 de la Llei urbanística valenciana per a les transferències d'aprofitament.

3. No obstant això, se sotmetran a exposició al públic en els mateixos termes previstos per a la reparcel·lació forçosa, aquells projectes de reparcel·lació voluntària que comporten la immatriculació de finques que no tinguen inscripció o la rectificació de la seua extensió superficial o dels seus límits o de qualsevol altra circumstància descriptiva que conste en el Registre de la Propietat.

4. No serà preceptiu sotmetre a informació pública aquells projectes de reparcel·lació voluntària que afecten titulars de drets reals o càrregues, degudament inscrits en el Registre de la Propietat, però sí que serà necessari notificar-los als titulars esmentats i concedir-los un termini d'al·legacions de quinze dies.

*Article 423.* Modificacions i aprovació del projecte de reparcel·lació forçosa (en referència a l'article 177 de la Llei urbanística valenciana)

1. Si s'imposen modificacions al projecte de reparcel·lació presentat, s'indicarà a l'urbanitzador de forma precisa les correccions i variacions que haja d'introduir en el projecte.

2. Dins del mes següent a la recepció de la notificació amb les rectificacions que s'han d'introduir, l'urbanitzador haurà de presentar un modificat del document inicial i un text refós.

3. El projecte així modificat i el text refós, no seran objecte de nova exposició al públic, i serà suficient que es notifique als titulars de parcel·les afectades, abans de ser aprovat per l'ajuntament, a fi de concedir-los l'audiència establida en l'article 177.1.c) de la Llei urbanística valenciana.

4. Tant el modificat com el text refós hauran de ser objecte d'aprovació municipal.

5. En el cas que l'urbanitzador no presente el modificat i el text refós en termini o no hi reflectisca correctament les variacions requere-

*Artículo 420.* 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 o simultánea 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 declaración de obra nueva y 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 interès.

*Artículo 421.* Resolución de pro indivisos a través de Proyectos de Reparcelación Horizontal en Actuaciones Aisladas e Integradas (en referencia a los artículos 147.1 y 183.3 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 422.* 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.

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 quince días.

*Artículo 423.* Modificaciones y aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa (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, con el fin de concederles la audiencia establecida en el artículo 177.1.c) de la Ley Urbanística Valenciana.

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 varia-

rides per l'ajuntament, aquest haurà d'incloure-les d'ofici o, subsidiàriament, contractarà amb tècnics externs l'adaptació dels documents tècnics, tot això sense perjudici de les responsabilitats en què puga incórrer l'urbanitzador.

6. L'urbanitzador haurà d'incorporar, en tot cas, les correccions derivades dels informes o resolucions municipals, sense perjudici del seu dret a recórrer parcialment l'aprovació del projecte de reparcel·lació pel que fa a aquelles impositcions municipals amb què no estiga conforme.

7. Si l'urbanitzador no formula el projecte de reparcel·lació en termini, no aporta les correccions exigides per l'administració o no les incorpora de forma satisfactòria per a l'ajuntament, serà el mateix consistori qui, d'ofici, formule un nou projecte que haurà de ser sotmés a la tramitació prevista en la Llei urbanística valenciana i en aquest reglament, de forma prèvia a la seua aprovació.

8. En tot cas, la resolució sobre l'aprovació del projecte de reparcel·lació, com també dels seus modificats i refosos, correspon a l'alcalde.

*Article 424.* Aprovació de projectes de reparcel·lació horitzontal en actuacions aïllades i integrades (en referència als articles 147.1 i 183.3 de la Llei urbanística valenciana)

1. Juntament amb l'aprovació dels projectes de reparcel·lació horitzontal l'administració actuant haurà de ratificar o rectificar la proposta d'escriptura de constitució i els estatuts corresponents a la comunitat de propietaris.

2. Aquesta aprovació, juntament amb l'atorgament de la corresponent llicència d'edificació o d'obres d'urbanització privada, seran suficients perquè els notaris autoritzen la preceptiva escriptura de declaració d'obra nova en construcció, constitució de propietat horitzontal i estatuts de la comunitat de propietaris, i perquè els registradors practiquen la corresponent inscripció.

3. No serà preceptiva l'aprovació municipal de la proposta d'escriptura de constitució i dels estatuts de la comunitat de propietaris, quan aquesta vinga subscripta unànimement pels propietaris afectats.

*Article 425.* Elevació a públic del projecte de reparcel·lació (en referència a l'article 180 de la Llei urbanística valenciana)

1. En municipis de més de 5.000 habitants, el document públic tant de l'aprovació com del contingut íntegre del projecte de reparcel·lació s'haurà de produir mitjançant certificat del secretari municipal, en el termini màxim d'un mes comptador del moment en què l'acord d'aprovació siga ferma en via administrativa.

2. Transcorregut aquest termini sense que s'haja emés el certificat a què es refereix l'apartat anterior, l'urbanitzador podrà optar per elevar la reparcel·lació a públic mitjançant escriptura pública, sense perjudici de les responsabilitats que hi escaiguen d'acord amb la legislació sobre règim jurídic de les administracions públiques.

3. En municipis de menys de 5.000 habitants, l'elevació a públic del contingut íntegre del projecte de reparcel·lació podrà produir-se mitjançant certificat del secretari municipal o mitjançant escriptura pública. En aquest segon supòsit, si l'urbanitzador no atorga la referida escriptura en el termini d'un mes comptador des del moment en què l'acord d'aprovació siga ferm en via administrativa l'Ajuntament, d'ofici, haurà d'eleva a públic la reparcel·lació i presentar-la en el Registre de la Propietat per a la seua inscripció, en el termini de dos mesos.

4. Quan l'elevació a públic del contingut del projecte de reparcel·lació s'efectue mitjançant escriptura pública, serà el secretari qui, en tot cas, certifique l'aprovació i fermesa del projecte de reparcel·lació, com a condició necessària per a la seua inscripció.

5. Una vegada ferma en via administrativa l'acord d'aprovació definitiva de la reparcel·lació, s'inscriurà en el Registre de la Propietat en la forma que s'estableix en l'article 180.1 de la Llei urbanística valenciana.

ciones 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 impositciones 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 424.* Aprobación de Proyectos de Reparcelación Horizontal en Actuaciones Aisladas e Integradas (en referencia a los artículos 147.1 y 183.3 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 autoricen la preceptiva escritura de declaración de obra nueva en construcción, constitución de propiedad horizontal 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 425.* 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, el documento 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 el momento en que el acuerdo de aprobación sea firme en vía administrativa.

2. Transcurrido ese plazo sin que se haya emitido la certificación a que se refiere el apartado anterior, 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 otorga la referida escritura en el plazo de un mes a contar desde el momento en que el acuerdo de aprobación sea firme en vía administrativa 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.

5. 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.

*Article 426.* Efectes de l'aprovació del projecte de reparcel·lació (en referència a l'article 180 de la Llei urbanística valenciana)

L'aprovació de la reparcel·lació produirà els efectes següents:

1. Transmissió a l'administració corresponent, en ple domini i lliure de càrregues, de tots els terrenys de cessió obligatòria per a la seua incorporació al patrimoni públic del sòl o la seua afectació als usos previstos en el planejament, una vegada rebuda la urbanització. Tot això, sense perjudici de les afeccions en garantia del pagament dels costos d'urbanització que corresponen a l'administració de conformitat amb el que disposa l'article 23.b) de la Llei urbanística valenciana.

2. Subrogació, amb plena eficàcia real, de les finques resultants per les finques aportades, havent de quedar establida la seua correspondència.

3. Afectació real de les finques resultants adjudicades al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents a l'actuació, en els termes que preveu la legislació estatal.

4. Quan no tinga lloc la subrogació real, l'acord aprovatori de la reparcel·lació produirà l'extinció dels drets reals i càrregues constituïts sobre la finca aportada, i anirà a càrrec del propietari que la va aportar la indemnització corresponent, l'import de la qual es fixarà en l'esmentat acord.

5. En els supòsits de subrogació real, si hi ha drets reals o càrregues que s'estimen incompatibles amb el planejament, l'acord aprovatori de la reparcel·lació declararà la seua extinció i fixarà la indemnització corresponent a càrrec del propietari respectiu.

6. Quan hi haja subrogació real i compatibilitat amb el planejament urbanístic, si la situació i característiques de la nova finca són incompatibles amb la subsistència dels drets reals o càrregues que haurien hagut de recaure sobre elles, les persones a què aquests drets o càrregues afavorisquen podran obtenir la seua transformació en un dret de crèdit amb garantia hipotecària sobre la nova finca, en la quantia en què la càrrega fora valorada. El registrador de la propietat que observe aquesta incompatibilitat ho haurà de fer constar així a l'assenament respectiu. En defecte d'acord entre les parts interessades, qualsevol d'elles podrà acudir al jutjat competent de l'ordre civil per a obtenir una resolució declarativa de la compatibilitat o incompatibilitat i, en aquest últim cas, per a fixar la valoració de la càrrega i la constitució de l'esmentada garantia hipotecària.

7. No obstant el que disposen els apartats anteriors, les indemnitzacions per l'extinció de servituds predials o drets d'arrendament incompatibles amb el planejament o amb l'execució d'aquest es consideraran despeses d'urbanització, corresponent als propietaris d'acord amb el que preveu l'article 168.2.b) de la Llei urbanística valenciana. L'anterior regla s'entendrà sense perjudici del que disposa el dret estatal en matèria d'arrendaments no històrics i servituds predials, i del que estableix la normativa autonòmica reguladora dels drets històrics valencians.

*Article 427.* Garanties derivades de la Reparcel·lació (en referència a article 169.4.A de la Llei urbanística valenciana)

1. D'acord amb el que disposa les normes hipotecàries sobre inscripció d'actes de naturalesa urbanística, no serà necessària la constància registral de l'afecció que grave les parcel·les resultants quan del projecte de reparcel·lació resulte que l'obra d'urbanització ha sigut ja completament realitzada i pagada o que l'obligació d'urbanitzar s'ha assegurat mitjançant un altre tipus de garanties, tot això d'acord amb el que preveuen l'article 167.3 de la Llei urbanística valenciana i aquest reglament, en relació amb les garanties per a substituir la modalitat de retribució a l'urbanitzador.

2. Així mateix, en el cas que un propietari retribuisca en terrenys, la parcel·la que se li adjudique quedarà lliure de l'afecció real, amb la correlativa obligació de l'urbanitzador que percep la seua retribució en espècie, de garantir per qualsevol mitjà admissible en dret, la urbanització d'aquesta finca adjudicada al propietari.

*Artículo 426.* Efectos de la aprobación del Proyecto de Reparcelación (en referencia al artículo 180 de la Ley Urbanística Valenciana)

La aprobación de la reparcelación 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 a la actuación, 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.

*Artículo 427.* 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.



*Article 428.* Ampliació de l'afecció real sobre les finques (en referència a l'article 181 de la Llei urbanística valenciana)

1. L'urbanitzador podrà sol·licitar l'ampliació de l'afecció real de les parcel·les resultants de la reparcel·lació en el supòsit en què s'aprove un expedient de retaxació de càrregues que n'implique un increment.

2. L'administració haurà d'acordar l'ampliació i expedir el corresponent certificat incrementant l'afecció, si aquesta escau, en el termini màxim d'un mes des de la sol·licitud.

#### CAPÍTOL X *Quotes d'urbanització*

*Article 429.* Ajornament de quotes per insuficiència financera i patrimonial del propietari (en referència a l'article 181.4 de la Llei urbanística valenciana)

La procedència de l'ajornament obligatori de quotes per insuficiència financera i patrimonial del propietari s'haurà de subjectar als requisits següents:

1. La insuficiència financera i patrimonial ha de ser acreditada mitjançant aportació de la declaració de l'impost sobre la renda de les persones físiques, en la qual s'evidencie una renda bruta anual igual o inferior a tres vegades el salari mínim interprofessional.

2. El propietari que es beneficie de l'ajornament estarà obligat a prestar garanties reals o financeres suplementàries que asseguren el pagament de les quotes, en favor de l'urbanitzador, fins i tot a càrrec de la parcel·la resultant que se li adjudique.

3. En el cas que no hi haja acord entre l'urbanitzador i el propietari en els termes de l'ajornament, hi escaurà el fraccionament en tres mensualitats per al pagament de cadascuna de les quotes que es giren.

4. En cap cas escaurà la repercussió d'interessos financers per l'ajornament del pagament de les quotes.

*Article 430.* Quotes d'urbanització per obres singulars d'infraestructura (en referència a l'article 181.6 de la Llei urbanística valenciana)

1. Les quotes d'urbanització regulades en la Llei urbanística valenciana i en aquest reglament podrà també imposar-les l'administració que execute o implante qualsevol servei urbanístic que dote de la condició de solar una determinada parcel·la, conforme al que disposa el CAPÍTOL III del títol I de la Llei urbanística valenciana.

2. Si les obres així finançades donen profit per a una posterior actuació integrada, els propietaris que les hagen sufragat tindran dret, en el si d'aquesta, que se'ls compense pel valor actual d'aquestes.

3. El mateix dret tindran els propietaris afectats per programacions successives dels seus terrenys. En aquest cas, els programes successius hauran de preveure la corresponent indemnització per les obres preexistents i útils en favor d'aquells propietaris que les hagen sufragades en el passat.

*Article 431.* Incumpliment del pagament de les quotes d'urbanització (en referència a l'article 181 de la Llei urbanística valenciana)

1. L'incumpliment del deure de pagament de les quotes en període voluntari comportarà l'inici de la via de constrenyiment mitjançant l'execució de les garanties financeres. Per al supòsit en què no hi haja garanties o aquestes no arriben per a completar el pagament de les quotes pendents, es podrà continuar amb la via de constrenyiment sobre les finques propietat de l'amo incomplidor.

#### CAPÍTOL XI *Expropiació forçosa i ocupació directa*

*Article 432.* Supòsits en què escau l'expropiació forçosa (en referència a l'article 187 de la Llei urbanística valenciana)

1. Les administracions públiques poden efectuar actuacions urbanístiques mitjançant expropiació en qualsevol classe de sòl, amb alguna de les finalitats següents:

*Artículo 428.* 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 *Cuotas de urbanización*

*Artículo 429.* 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 obligatorio 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 430.* Cuotas de urbanización por obras singulares de infraestructura (en referencia al artículo 181.6 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.

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 431.* 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.

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.

#### CAPÍTULO XI *Expropiación forzosa y Ocupación directa*

*Artículo 432.* 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) Executar les dotacions públiques pertanyents a la xarxa primària o secundària.
- b) Ampliar els patrimonis públics de sòl.
- c) Substituir els propietaris del sòl que incomplisquen els seus deures urbanístics, de conformitat amb la Llei urbanística valenciana i aquest reglament.
- d) Obtindre els terrenys d'aquells propietaris afectats per un programa d'actuació que sol·liciten voluntàriament l'aplicació del sistema d'expropiació, d'acord amb el que preveuen la Llei urbanística valenciana i en aquest reglament.
- e) Gestionar programes d'actuació urbanística per gestió directa.

2. Les actuacions urbanístiques mitjançant expropiació poden desenvolupar-se pel procediment individual regulat en la legislació sobre expropiació forçosa o pel procediment de taxació conjunta regulat en aquest reglament.

*Article 433. Requisits i efectes de l'expropiació forçosa (en referència a l'article 187 de la Llei urbanística valenciana)*

1. L'execució de les actuacions mitjançant expropiació requereix:

- a) Que el seu àmbit haja sigut delimitat pel planejament general o de desenvolupament, pel fet de tractar-se d'una determinació pròpia de l'ordenació detallada.
  - b) Que el projecte d'expropiació incloga la llista de propietaris i la resta de titulars afectats per l'expropiació i la descripció dels béns i drets que s'han d'expropiar.
  - c) Que durant la tramitació del projecte d'expropiació siguen notificats als propietaris i la resta de titulars els corresponents fulls d'apreupament.
2. En particular, quan es tracte d'actuacions que tinguen com a objecte executar les dotacions públiques pertanyents a la xarxa primària o secundària, que el planejament general o de desenvolupament les definisca així i qualifique els terrenys necessaris amb aquesta finalitat.

3. L'acord d'aprovació definitiva del planejament que complisca el que disposa l'apartat anterior produeix els efectes següents:

- a) La declaració d'utilitat pública i interès social de les obres previstes en aquests.
- b) La necessitat ocupació dels béns i drets necessaris per a la seua execució.

4. Entre els béns citats en l'apartat anterior han d'entendre's inclosos tant els que hagen de ser materialment ocupats per les obres previstes, com els que resulten necessaris per a assegurar el seu ple valor i rendiment i per a garantir la protecció de l'entorn i del medi ambient en general, com també per a definir els enllaços i connexions amb les obres públiques i altres infraestructures previstes en el planejament sectorial.

*Article 434. Procediment de taxació conjunta (en referència a l'article 187 de la Llei urbanística valenciana)*

1. Mitjançant el procediment de taxació conjunta es fixen de manera raonada els preus dels terrenys afectats per l'actuació, segons la seua classificació i qualificació urbanística, i s'estableixen els fulls de preu just individualitzat per a cada finca, en les quals es contindran el valor del sòl i de les construccions, instal·lacions i plantacions que sustente, i els fulls de preu just que corresponguen a altres indemnitzacions. Tot això, de conformitat amb la legislació estatal del règim del sòl i valoracions.

2. Els fulls d'apreupament s'hauran de notificar juntament amb l'aprovació del projecte d'expropiació a cada interessat, que disposarà d'un mes per a acceptar el full d'apreupament o rebutjar-la i formular la seua pròpia.

3. En el cas que l'expropiat rebutge la valoració continguda en el full d'estimació formulada per l'administració, aquesta traslladarà l'expedient al jurat provincial d'expropiació forçosa perquè fixe el preu just. El silenci de l'interessat es considerarà com a acceptació de la valoració fixada en el full d'estimació de l'administració, i s'entendrà determinat definitivament el preu just.

- 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.

- e) Gestionar programas de actuación urbanística por gestión directa

2. Las actuaciones urbanísticas mediante expropiación pueden desarrollarse por el procedimiento individual regulado en la legislación sobre expropiación forçosa o por el procedimiento de tasación conjunta regulado en este Reglamento.

*Artículo 433. Requisitos y efectos de la expropiación forçosa (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.

*Artículo 434. 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 Forçosa 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 preu just dels béns i drets que s'han d'expropiar pot satisfer-se, d'acord amb l'expropiat, mitjançant l'adjudicació de terrenys o mitjançant l'atribució d'aprofitaments que corresponguen a l'administració expropiant, o de qualsevol altra forma lliurement pactada entre l'administració i l'expropiat.

5. El pagament o dipòsit de la valoració establida en el full d'estimació de l'administració expropiant o, si és el cas, l'aprovació de l'instrument o formalització del document pel qual de qualsevol altra forma es faça efectiu el pagament del preu just, habilita l'administració expropiant per a ocupar les finques amb l'alçament previ de les corresponents actes, i produeix els efectes previstos en la legislació sobre expropiació forçosa. Tot això, sense perjudici que continue la tramitació dels procediments per a la determinació definitiva del preu just davant el jurat provincial d'expropiació forçosa.

*Article 435. Expropiació de dotacions urbanístiques (en referència a l'article 187 de la Llei urbanística valenciana)*

En les actuacions urbanístiques que es duguen a terme mitjançant expropiació de terrenys reservats per a l'execució de dotacions públiques de xarxa primària o secundària, l'expropiat podrà fer reserva de l'aprofitament urbanístic que, si és el cas, tinguen atribuïts com a pagament del preu just, i aquesta reserva serà d'aplicació preferent en l'àmbit al qual estiga adscrita o funcionalment vinculada la dotació pública en els termes que preveuen la Llei urbanística valenciana i aquest reglament. Si l'expropiat no exerceix aquesta opció, serà l'administració expropiant qui tinga dret a materialitzar els aprofitaments que, si és el cas, es deriven dels terrenys expropiats, subrogant-se en els drets i obligacions del propietari original.

*Article 436. Incumpliment de terminis (en referència a l'article 187 de la Llei urbanística valenciana)*

1. Les actuacions urbanístiques efectuades mitjançant expropiació per a l'execució de dotacions públiques de la xarxa primària o secundària, com també per a l'ampliació dels patrimonis públics de sòl, han d'iniciar-se abans de transcorreguts quatre anys des de l'aprovació definitiva de l'instrument de planejament urbanístic que preveja la seua execució.

2. Transcorregut el termini citat sense que s'haja iniciat l'actuació, els propietaris poden anunciar a l'ajuntament el seu propòsit d'iniciar l'expedient de preu just, que ha de dur-se a terme per ministeri de la llei transcorreguts sis mesos des d'aquest anunci.

3. Amb aquest fi, els propietaris poden presentar els seus corresponents fulls d'apreuament, i transcorreguts tres mesos sense que l'ajuntament en notifique l'acceptació o bé els seus fulls d'apreuament contradictoris, els propietaris poden dirigir-se al jurat provincial d'expropiació forçosa. La valoració ha d'entendre's referida al moment de l'inici de l'expedient de preu just per ministeri de la llei.

*Article 437. Actuacions urbanístiques mitjançant ocupació directa (en referència a l'article 187 de la Llei urbanística valenciana)*

L'ajuntament pot desenvolupar actuacions urbanístiques mitjançant el procediment d'ocupació directa, amb la finalitat d'obtenir terrenys reservats en el planejament urbanístic per a l'execució de sòls dotacionals de la xarxa primària o secundària.

*Article 438. Requisits per al desenvolupament d'actuacions urbanístiques mitjançant ocupació directa (en referència a l'article 187 de la Llei urbanística valenciana)*

L'execució de les actuacions urbanístiques mitjançant ocupació directa requereix:

1. Que estiguen aprovats els instruments de planejament urbanístic que estableixen l'ordenació detallada, tant dels terrenys que s'han d'ocupar com de la unitat d'execució en què haja d'integrar-se el seu propietari.

2. Que els terrenys que s'han d'ocupar estiguen qualificats pel planejament com a dotacions públiques de la xarxa primària o secundària.

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 435. 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 436. 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 437. Actuaciones urbanísticas mediante ocupación directa (en referencia al artículo 187 de la Ley Urbanística Valenciana)*

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.

*Artículo 438. 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.

**Article 439.** Procediment per al desenrotllament d'actuacions urbanístiques mitjançant ocupació directa (en referència a l'article 187 de la Llei urbanística valenciana)

L'execució de les actuacions urbanístiques per ocupació directa ha d'ajustar-se al procediment següent:

1. La llista dels terrenys que s'han d'ocupar, els seus propietaris, l'aprofitament que corresponga a cadascun i les unitats d'execució en què hagen d'integrar-se, han de publicar-se en el *Diari Oficial de la Generalitat* i notificar-se als qui consten com a titulars de drets inscrits en el Registre de la Propietat, i atorgar-los un termini d'audiència d'un mes. Així mateix, ha de notificar-se al Registre de la Propietat, i sol·licitar d'aquest un certificat de domini i càrregues de les finques afectades i la pràctica dels assentaments que corresponguen.

2. Acabat aquest termini d'audiència ha d'alçar-se l'acta d'ocupació, fent-hi constar les circumstàncies següents:

a) Dades d'identificació dels titulars de drets sobre les finques ocupades.

b) Resultat del tràmit d'audiència als titulars esmentats.

c) Descripció escrita i gràfica de les finques o parts de finques objecte d'ocupació directa, indicant la superfície ocupada, el seu aprofitament i les dades registrals, incloses les càrregues que hagen de cancel·lar-se per ser incompatibles amb el planejament.

d) Unitat d'execució en què haja de fer-se efectiu l'aprofitament. S'entendran les actuacions amb el ministeri fiscal en el cas de propietaris desconeguts, no compareixents, incapacitats sense persona que els represente o quan es tracte de propietat litigiosa.

3. L'ajuntament ha d'expedir a favor de cada propietari un certificat de l'acta d'ocupació, i remetre'n una còpia al Registre de la Propietat per a inscriure a favor de l'ajuntament la superfície ocupada i a favor dels propietaris l'aprofitament de les finques ocupades, als folis de la qual s'hauran de traslladar tots els assentaments vigents d'aquestes.

**Article 440.** Efectes de les actuacions urbanístiques mitjançant ocupació directa (en referència a l'article 187 de la Llei urbanística valenciana)

1. En l'execució de les actuacions urbanístiques mitjançant ocupació directa l'alçament de l'acta d'ocupació directa produeix els efectes següents:

a) La transmissió de la titularitat del sòl ocupat en favor de l'administració actuant i la reserva d'aprofitament en favor del propietari originari.

b) Legitimarà l'inici de les obres públiques corresponents.

2. Les càrregues o drets existents sobre les finques ocupades podran quedar alliberades, i els seus titulars podran rebre aprofitament en proporció al valor del seu dret, si en el moment de l'ocupació el propietari de la finca i els titulars de les càrregues presenten escriptura pública atorgada per ells en la qual es repartisquen l'aprofitament de la finca ocupada a títol de domini. En aquest cas, tots ells tenen la consideració de propietaris en aquest efecte de fer efectiu el seu dret en la unitat d'execució en què s'han d'integrar. Si no hi ha acord, s'extingiran els drets reals mitjançant la corresponent indemnització.

3. Els propietaris afectats per l'ocupació directa tenen dret a indemnització per ocupació temporal, d'acord amb la legislació de l'Estat, des de l'alçament de l'acta d'ocupació fins a l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació.

**Article 441.** Incumpliment de terminis (en referència a l'article 187 de la Llei urbanística valenciana)

1. Les actuacions urbanístiques mitjançant ocupació directa han d'iniciar-se abans que transcorreguen quatre anys des de l'aprovació definitiva de l'instrument de planejament urbanístic que estableisca l'ordenació detallada.

2. Transcorreguts quatre anys des de l'ocupació directa sense que s'haja aprovat definitivament el projecte de reparcel·lació de la unitat d'execució en què s'hagen integrat els propietaris de les finques ocupades, aquests poden anunciar a l'ajuntament el seu propòsit d'ini-

**Artículo 439.** 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 *Diari Oficial de la Generalitat* 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. 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.

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 440.** 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) Legitimarà 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 441.** 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 pro-

ciar l'expedient de preu just, que ha de dur-se a terme per ministeri de la llei transcorreguts sis mesos des d'aquest anunci, conforme al procediment regulat en aquest reglament per a l'expropiació forçosa.

## CAPÍTOL XII

### Conservació de la urbanització

*Article 442.* Conservació de la urbanització (en referència a l'article 188 de la Llei urbanística valenciana)

1. Abans de la recepció definitiva la conservació de les obres d'urbanització és responsabilitat de l'urbanitzador. Des de la recepció definitiva, la conservació de les obres d'urbanització és responsabilitat de l'ajuntament.

2. Abans de fer oferiment formal a l'administració actuant de les obres d'urbanització, l'urbanitzador haurà d'haver remès a aquesta Administració tots els certificats d'obres, les factures emeses per l'empresari constructor i la documentació que justifique el pagament efectiu d'aquestes.

3. Perquè la recepció definitiva de les obres d'urbanització puga produir efectes, l'urbanitzador haurà d'haver acreditat el compliment de totes les obligacions que hagen sigut exigibles conforme al contracte subscrit amb l'administració actuant.

*Article 443.* Gestió indirecta de la conservació de les obres d'urbanització (en referència a l'article 188 de la Llei urbanística valenciana)

Només podrà adoptar-se la gestió indirecta quan es referisca a complexos immobiliaris que siguen compactes, o a àmbits que no tinguen caràcter discontinu.

*Article 444.* Constitució d'una entitat urbanística de conservació (en referència a l'article 188 de la Llei urbanística valenciana)

1. Tots o alguns dels propietaris, podran lliurement, proposar a l'ajuntament, que autoritze la constitució d'una entitat urbanística de conservació de les obres d'urbanització. Per aquest efecte, presentaran davant l'administració actuant una proposta d'escriptura de constitució i d'estatuts de l'entitat urbanística de conservació.

2. L'acte administratiu d'autorització haurà de determinar la fórmula econòmica de contribució de l'Ajuntament a les despeses de conservació, que en cap cas podrà implicar un augment de la despesa a càrrec de la hisenda jlocal. Per a fixar aquesta fórmula es requereix un informe previ de l'interventor sobre la despesa que implicaria per a l'ajuntament la gestió directa de la conservació de les obres d'urbanització. A la vista d'aquest informe es donarà audiència als propietaris, que podran formular les al·legacions que tinguen per convenients i oportunes.

3. En el moment de rebre provisionalment o definitivament les obres d'urbanització, o amb anterioritat a aquest, l'ajuntament podrà autoritzar la creació de l'entitat urbanística de conservació. La incorporació a l'entitat no podrà ser obligatòria per als propietaris.

4. Una vegada autoritzada la creació, les persones interessades podran formalitzar en escriptura pública la constitució de l'entitat, instrument públic que també haurà d'incloure els estatuts.

5. Les entitats urbanístiques de conservació adquireixen personalitat jurídica des del moment de la inscripció en el Registre Urbanístic de la Comunitat Valenciana, Secció d'Agrupacions d'Interés Urbanístic.

*Article 445.* Règim jurídic de l'entitat urbanística de conservació (en referència a l'article 188 de la Llei urbanística valenciana)

1. L'entitat urbanística de conservació tindrà la consideració d'entitat de dret públic, d'adscripció voluntària, i personalitat i capacitat jurídiques pròpies per al compliment dels seus fins. L'extinció i liquidació de l'entitat haurà de ser autoritzada per l'ajuntament.

2. En el marc de la Llei urbanística valenciana i d'aquest reglament l'entitat urbanística de conservació es regirà pels seus estatuts.

pósito 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

### Conservación de la urbanización

*Artículo 442.* 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 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 actuant 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 443.* Gestión indirecta de la conservación de las obras de urbanización (en referencia al artículo 188 de la Ley Urbanística Valenciana)

Sólo podrá adoptarse la gestión indirecta cuando se refiera a complejos inmobiliarios que sean compactos, o a ámbitos que no tengan carácter discontinuo.

*Artículo 444.* 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, o con anterioridad al mismo, 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 Urbanístico de la Comunitat Valenciana, Sección de Agrupaciones de Interés Urbanístico.

*Artículo 445.* 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 la Entidad urbanística de conservación se regirá por sus Estatutos.

3. En defecte del que disposen els estatuts, els acords s'adoptaran per majoria simple de les quotes de participació.

4. La participació dels propietaris en les despeses de conservació es determinarà:

a) Conforme a la quota que els estiga assignada en la comunitat de propietaris, si se n'ha constituït una en règim de propietat horitzontal.

b) Si no n'hi ha, segons el que disposen els estatuts de l'entitat urbanística de conservació.

5. Abans de ser exigible el cobrament del deute als membres de l'entitat, la liquidació de la quota de conservació haurà de ser aprovada per l'ajuntament.

6. Si no són pagades en el període de pagament voluntari, a requeriment de l'entitat urbanística de conservació, les quotes de conservació que corresponga satisfer als membres seran exigibles per l'ajuntament per la via de constrenyiment.

7. Contra els acords de l'entitat urbanística de conservació cabrà interposar recurs administratiu.

*Article 446.* Gestió indirecta de la conservació mitjançant contracte administratiu (en referència a l'article 188 de la Llei urbanística valenciana)

1. Sempre que no implique un increment de despesa pública, l'ajuntament podrà gestionar indirectament la conservació de les obres d'urbanització mitjançant la signatura d'un contracte administratiu.

2. Amb aquest fi, l'ajuntament podrà concertar els contractes, pactes i condicions que considere convenients, sempre que no siguin contraris a l'interès públic, a l'ordenament jurídic o als principis de bona administració. No tindrà validesa tot pacte o disposició que suprimisca la supervisió municipal de les relacions entre l'adjudicatari del contracte i els propietaris del sòl afectat per la gestió indirecta. La durada màxima del contracte no pot excedir els límits establits per la legislació estatal de contractació administrativa.

3. En tot cas, per a fixar el preu del contracte serà indispensable l'emissió d'un informe de l'interventor sobre la despesa que implicaria per a l'ajuntament la gestió directa de la conservació de les obres d'urbanització.

4. L'adjudicació del contracte s'haurà d'ajustar als principis de publicitat i concurrència, i en tot cas als d'igualtat i no discriminació, i hi podrà concórrer qui haja intervingut com a urbanitzador o empresari constructor de les obres a què es referisca la conservació.

## TÍTOL VI

### Garanties en la gestió urbanística i execució del planejament

*Article 447.* Recurs en matèria de gestió urbanística i execució del planejament

En els supòsits expressament previstos en aquest títol, abans de la interposició del recurs contenciós administratiu, les decisions que adopte l'administració actuant en els procediments de gestió urbanística i execució del planejament seran objecte dels recursos administratius previstos en la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

*Article 448.* Objecte de recurs

Serán impugnables en vía administrativa :

1. L'acte d'aprovació de les bases particulars reguladores del programa.

2. L'acte de qualificació de la falta de capacitat i solvència per a participar en el procés de selecció.

3. L'acte d'adjudicació del contracte a l'urbanitzador, i d'aprovació del programa d'actuació integrada.

4. L'acte d'adjudicació del contracte a l'empresari constructor.

5. L'acte d'aprovació del projecte de reparcel·lació.

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 interponer recurso administrativo.

*Artículo 446.* 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 concurrència, y en todo caso a los de igualdad y no discriminación, pudiendo concurrir quien hubiera intervenido como Urbanizador o Empresario Constructor de las obras a las que se refiera la conservación.

## TÍTULO VI

### Garantías en la gestión urbanística y ejecución del planeamiento

*Artículo 447.* Recurso en materia de gestión urbanística y ejecución del planeamiento.

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 serán objeto de los recursos administrativos previstos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

*Artículo 448.* Objeto de recurso .

Serán impugnables en vía administrativa :

1. El acto de aprobación de las Bases particulares reguladoras del Programa.

2. El acto de calificación de la falta de capacidad y solvencia para participar en el proceso de selección.

3. El acto de adjudicación del Contrato al Urbanizador, y de aprobación del Programa de Actuación Integrada.

4. El acto de adjudicación del Contrato al Empresario Constructor.

5. El acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación.

## TÍTOL VII Intervenció en l'ús del sòl

### CAPÍTOL I Ús del sòl no urbanitzable comú

#### Secció 1a Règim general d'ús del sòl no urbanitzable comú

*Article 449.* Usos adscrits al sector primari en sòl no urbanitzable comú (en referència a l'article 20 de la Llei del sòl no urbanitzable)

1. Es consideren usos adscrits al sector primari els següents:

a) Actuacions no constructives necessàries per a la utilització i explotació agrícola, ramadera, forestal, cinegètica, conservació del medi o anàloga a la qual els terrenys estiguen efectivament destinats.

b) Instal·lacions desmuntables per a la millora del cultiu o de la producció agropecuària, que no impliquen moviment de terres.

c) Habitatges o residència vinculades a l'explotació per a l'ús exclusiu de personal d'aquesta, la qual haurà de quedar registrada com a tal i no podrà ser alienada de manera independent.

d) Edificacions adscrites al sector primari que no impliquen transformació de productes, com ara magatzems, granges i, en general, instal·lacions agrícoles, ramaderes, forestals, cinegètiques, piscícoles o semblants que tinguin relació amb la destinació i la naturalesa de la finca. En particular:

– Magatzems de matèries primeres i estris.

– Granges i instal·lacions destinades a l'establiment i la cria de bestiar.

– Altres construccions agrícoles i ramaderes i amb activitats primàries de caràcter anàleg com ara basses de reg, naus de conreus o activitats d'especial transcendència, viviers, hivernacles, piscifactories.

– Instal·lacions relacionades amb la caça i l'activitat cinegètica.

S'entendran incloses en aquest supòsit tant les edificacions de nova planta com les reformes o rehabilitacions d'edificacions existents que afecten elements estructurals o de façana coberta o que comporten un augment de la superfície o el volum construït.

2. La llicència municipal s'atorgarà després de verificar per part de l'ajuntament que, de forma efectiva, es tracta d'una construcció o instal·lació al servei d'una activitat primària: agrícola, ramadera, cinegètica o forestal, com també que l'aprofitament urbanístic, a més de complir amb els paràmetres previstos en el planejament, és l'adequat i que resulta proporcionat a les necessitats reals de l'activitat, i amb aquest fi haurà de sol·licitar informe la conselleria competent en matèria d'agricultura.

*Article 450.* Habitatge aïllat i familiar en sòl no urbanitzable comú (en referència a l'article 21 de la Llei del sòl no urbanitzable)

Es considera habitatge familiar aïllat aquell habitatge que està localitzat en una única parcel·la amb accés independent, i no està permesa l'agrupació d'habitatges en la mateixa parcel·la, encara que ho siguin sota la forma de la propietat horitzontal, ordinària o tombada, o es tractara d'una copropietat amb adscripció d'ús.

S'entendran inclosos en aquest supòsit tant les edificacions de nova planta com les reformes o rehabilitacions d'edificacions existents que comporten un augment de la superfície construïda, tant en ocupació, altura o volum.

Sense ampliació de la superfície, en els habitatges legalment consolidats en sòl no urbanitzable podran realitzar-se les obres de reparació o reforma que exigisca la conservació o el gaudi.

*Article 451.* Explotació de pedreres, extracció d'àrids i de terres o recursos geològics, miners o hidrològics, i generació d'energia renovable (en referència a l'article 24 de la Llei del sòl no urbanitzable)

1. Les activitats indicades només podran dur-se a terme en sòl no urbanitzable quan l'ordenació territorial i urbanística ho permeti

## TÍTULO VII Intervención en el uso del suelo

### CAPÍTULO I Uso del suelo no urbanizable común

#### Sección 1ª Régimen general de uso del suelo no urbanizable común

*Artículo 449.* Usos adscritos al sector primario en suelo no urbanizable común (en referencia al artículo 20 de la Ley del Suelo no Urbanizable)

1. Se consideran usos adscritos al sector primario los siguientes:

a) Actuaciones no constructivas precisas para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética, conservación del medio 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 d e 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 cultivos o actividades de especial transcendencia, 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 o volumen construido.

2. La licencia municipal se otorgará tras verificar por parte del Ayuntamiento que, de forma efectiva, se trata de una construcción o instalación al servicio de una actividad primaria: agrícola, ganadera, cinegética o forestal, así como que el aprovechamiento urbanístico, además de cumplir con los parámetros previstos en el planeamiento, es el adecuado y que resulta proporcionado a las necesidades reales de la actividad, debiéndose, a tal efecto, solicitar informe a la Conselleria competente en materia de Agricultura.

*Artículo 450.* Vivienda aislada y familiar en suelo no urbanizable común (en referencia al artículo 21 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 supongan un aumento de la superficie construida, tanto en ocupación, altura o volumen.

Sin ampliación de la superficie, en las viviendas legalmente consolidadas en suelo no urbanizable se podrán realizar las obras de reparación o reforma que exija su conservación o disfrute.

*Artículo 451.* Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o recursos geológicos, miners 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 lo per-

havent d'acreditar la seua necessitat emplaçament en sòl no urbanitzable.

2. Les finques hauran de disposar de la superfície mínima que s'establisca, de manera justificada i motivada en el planejament. Serà imprescindible l'establiment d'un perímetre d'almenys 500 metres d'ample al voltant de tot l'àmbit de la pedrera, amb prohibició expressa de l'ús residencial.

3. Els altres requisits exigibles seran els que hi escaiguen en funció de la legislació sectorial aplicable i en funció de les obres que s'han de realitzar i els usos i activitats que s'han d'implantar.

4. La superfície mínima de la parcel·la que es fixe pels òrgans urbanístics quedarà en tot cas vinculada legalment a les obres, construccions i instal·lacions i les seues corresponents activitats o usos. L'ajuntament, en el moment de l'atorgament de la llicència, haurà de fer constar aquesta circumstància en el Registre de la Propietat.

*Article 452. Activitats industrials, productives i terciàries o de serveis (en referència a l'article 25 de la Llei del sòl no urbanitzable)*

1. Les activitats industrials, productives i terciàries o de serveis només podran dur-se a terme en sòl no urbanitzable quan els plans urbanístics o territorials amb capacitat per a ordenar usos en sòl no urbanitzable comú, per raó de la seua respectiva legislació, regularan d'acord amb el que preveu els articles 18 i 19 de la Llei del sòl no urbanitzable, l'excepcional implantació, i, a més, s'haurà d'acreditar degudament la seua necessitat d'emplaçament en les següents raons recurrents:

a) Que es done la inexistència de sòl específicament qualificat per a ús industrial que puga albergar aquestes activitats o, existint aquest, siga inadequat o insuficient per a acollir l'activitat que es pretén implantar.

b) Que la normativa reguladora exigisca l'allunyament del nucli de població.

c) Que es tracte d'activitats de transformació i comercialització de productes del sector primari que, tenint en compte la seua especial naturalesa i característiques, requiriscen emplaçar-se prop de l'origen de la matèria primera.

d) Que es tracte d'indústries de baixa rendibilitat per unitat de superfície que requiriscen dedicar gran part d'aquesta a dipòsit, emmagatzematge o assecament de mercaderies a l'aire lliure.

2. En tots els casos i amb càrrec exclusiu a la corresponent actuació, hauran de resoldre's satisfactòriament les infraestructures i els serveis necessaris per al seu funcionament intern, com també la connexió d'aquests amb les xarxes d'infraestructures i serveis exteriors i la incidència que comporten en la capacitat i funcionalitat d'aquestes.

3. La superfície mínima de la parcel·la que es fixe pels òrgans urbanístics quedarà, en tot cas, vinculada legalment a les obres, construccions i instal·lacions i les seues corresponents activitats o usos. L'ajuntament, en el moment de l'atorgament de la llicència, haurà de fer constar aquesta circumstància en el Registre de la Propietat.

*Article 453. Establiments de restauració, hotelers i assimilats (en referència a l'article 27.2.a) de la Llei del sòl no urbanitzable)*

1. Els acabats finals dels establiments de restauració i hostalers hauran de ser els propis de l'arquitectura tradicional i popular de la zona on s'hagen d'implantar, o siguen compatibles amb aquesta, tenint en compte la seua adequació paisatgística a aquesta. La seua implantació només serà possible quan s'acredite que hi haja més de cinc quilòmetres de sòl vacant classificat com a urbà o urbanitzable amb qualificació apta per a aquests usos i concorren les altres circumstàncies previstes en l'article 27.2 a) de la Llei del sòl no urbanitzable i que no propicien, pels seus característiques i emplaçament, la formació de nuclis de població o de característiques urbanes.

2. La superfície de la parcel·la que s'aporta en cada una de les actuacions, que en cap cas serà inferior a 5.000 metres, quedarà en tot cas vinculada legalment a les obres, construccions i instal·lacions

mita 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. Siendo imprescindible el establecimiento de un perímetro de al menos 500 metros de ancho alrededor de todo el ámbito de la cantera, con prohibición expresa del uso residencial.

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 parcela 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. El Ayuntamiento, en el momento del otorgamiento de la licencia, deberá hacer constar esta circunstancia en el Registro de la Propiedad.

*Artículo 452. Actividades industriales, productivas y terciarias o de servicios (en referencia al artículo 25 de la Ley del Suelo no Urbanizable)*

1. Las actividades industriales, productivas y terciarias o de servicios sólo podrán llevarse a cabo en suelo no urbanizable cuando los planes urbanísticos o territoriales con capacidad para ordenar usos en suelo no urbanizable común, en virtud de su respectiva legislación, regularán conforme a lo previsto en los artículos 18 y 19 de la Ley del Suelo No Urbanizable, la excepcional implantación, debiéndose, además, acreditar debidamente su necesidad de emplazamiento en las siguientes razones recurrentes:

a) 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.

b) Que se normativa reguladora exija su alejamiento del núcleo de población.

c) Que se trate de actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario que, teniendo en cuenta su especial naturaleza y características, precisen emplazarse cerca del origen de la materia prima.

d) Que se trate de industrias de baja rentabilidad por unidad de superficie que precisen dedicar gran parte de ésta a depósito, almacenamiento o secado de mercancías al aire libre.

2. 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.

3. La superficie mínima de la parcela 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. El Ayuntamiento, en el momento del otorgamiento de la licencia, deberá hacer constar esta circunstancia en el Registro de la Propiedad.

*Artículo 453. 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 de restauración 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 y que no propicien, por sus características y emplazamiento, la formación de núcleos de población o de características urbanas.

2. La superficie de la parcela que se aporta en cada una de las actuaciones, que en ningún caso será inferior a 5.000 metros, quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e



i les seues corresponents activitats o usos. L'ajuntament, en el moment de l'atorgament de la llicència, haurà de fer constar aquesta circumstància en el Registre de la Propietat.

*Article 454.* Centres recreatius, esportius i d'oci (en referència a l'article 27.2.b) de la Llei del sòl no urbanitzable)

1. En sòl no urbanitzable comú i tractant-se d'instal·lacions destinades a usos esportius, recreatius, d'oci o esplai, la seua implantació només serà possible quan no impliquen risc significatiu, directe o indirecte, per a la integritat de qualssevol dels valors objecte de protecció en un espai natural, com també canvis en la coberta vegetal, erosió o pèrdua de qualitat de sòl, afecció a zones humides i ecosistemes aquàtics o aigües subterrànies.

2. La superfície mínima de la parcel·la que s'aporte i l'ocupació per l'edificació serà la que de manera motivada i justificada es fixe en el planejament en funció dels usos i activitats que s'han d'implantar, sent en tot cas parcel·la mínima 5.000 m<sup>2</sup>.

3. En tots els casos i amb càrrec exclusiu a la corresponent actuació, hauran de resoldre's satisfactòriament les infraestructures i els servicis necessaris per al seu funcionament intern, com també la connexió d'aquests amb les xarxes d'infraestructures i servicis exteriors i la incidència que comporte en la capacitat i funcionalitat d'aquestes.

4. La superfície de la parcel·la que s'aporte en cadascuna de les actuacions quedarà en tot cas vinculada legalment a les obres, construccions i instal·lacions i les corresponents activitats o usos. L'ajuntament, en el moment de l'atorgament de la llicència, haurà de fer constar aquesta circumstància en el Registre de la Propietat.

*Article 455.* Activitats culturals i docents, assistencials, religioses i benèfiques, centres sanitaris, servicis funeraris i cementeris (en referència a l'article 27.2.d) de la Llei del sòl no urbanitzable)

1. Els equipaments col·lectius expressats només podran implantar-se en sòl no urbanitzable comú quan l'ordenació territorial i urbanística no els prohibisca, i haurà d'acreditar-se la necessitat d'emplaçament en aquest sòl.

2. La superfície mínima de la parcel·la i l'ocupació per l'edificació serà la que de manera motivada i justificada es fixe en el planejament en funció dels usos i activitats que s'han d'implantar, sent en tot cas parcel·la mínima 5.000 m<sup>2</sup>.

3. En tots els casos i amb càrrec exclusiu a la corresponent actuació, hauran de resoldre's satisfactòriament les infraestructures i els servicis precisos per al seu funcionament intern, com també la connexió d'aquests amb les xarxes d'infraestructures i servicis exteriors i la incidència que comporte en la capacitat i funcionalitat d'aquestes.

4. La superfície mínima de la parcel·la que s'aporta en cada una de les actuacions quedarà en tot cas vinculada legalment a les obres, construccions i instal·lacions i les seues corresponents activitats o usos. L'ajuntament, en el moment de l'atorgament de la llicència, haurà de fer constar aquesta circumstància en el Registre de la Propietat.

*Article 456.* Dipòsit i eliminació de residus (en referència a l'article 27.2.e) de la Llei del sòl no urbanitzable)

1. Els dipòsits de materials o de residus, només podran realitzar-se en sòl no urbanitzable comú quan l'ordenació territorial i urbanística ho permeta, havent d'acreditar-ne la necessitat d'emplaçament en sòl no urbanitzable.

2. La superfície mínima de la parcel·la i l'ocupació per l'edificació serà la que de manera motivada i justificada es fixe en el planejament en funció dels usos i activitats que s'han d'implantar, sent en tot cas parcel·la mínima 5.000 m<sup>2</sup>.

3. En tot cas, les activitats indicades només podran implantar-se quan no requerisquen instal·lacions o construccions de caràcter permanent i respecten la normativa ambiental.

4. La superfície que s'aporte en cada una de les actuacions quedarà en tot cas vinculada legalment a les obres, construccions i ins-

instal·lacions i sus correspondientes actividades o usos. El Ayuntamiento, en el momento del otorgamiento de la licencia, deberá hacer constar esta circunstancia en el Registro de la Propiedad.

*Artículo 454.* Centros recreativos, deportivos y de ocio (en referencia al artículo 27.2.b) de la Ley del Suelo no Urbanizable)

1. En suelo no urbanizable común y tratándose de instalaciones destinadas a usos deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento su implantación sólo será posible cuando 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.

2. La superficie mínima de la parcela que se aporte 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, siendo en todo caso parcela mínima 5.000 m<sup>2</sup>.

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 de la parcela que se aporte en cada una de las actuaciones quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. El Ayuntamiento, en el momento del otorgamiento de la licencia, deberá hacer constar esta circunstancia en el Registro de la Propiedad.

*Artículo 455.* 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 común cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en ese suelo.

2. La superficie mínima de la parcela 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, siendo en todo caso parcela mínima 5.000 m<sup>2</sup>.

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 parcela que se aporta en cada una de las actuaciones quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. El Ayuntamiento, en el momento del otorgamiento de la licencia, deberá hacer constar esta circunstancia en el Registro de la Propiedad.

*Artículo 456.* 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 común cuando la ordenación territorial y urbanística lo permita, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo no urbanizable.

2. La superficie mínima de la parcela 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, siendo en todo caso parcela mínima 5.000 m<sup>2</sup>.

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 que se aporte en cada una de las actuaciones quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e

tal·lacions i les seues corresponents activitats o usos. L'ajuntament, en el moment de l'atorgament de la llicència, haurà de fer constar aquesta circumstància en el Registre de la Propietat.

*Article 457.* Estacions de subministrament de carburants i àrees de servici en les carreteres (en referència a l'article 27.2.g) de la Llei del sòl no urbanitzable)

1. Les estacions de subministrament de carburants i els servicis integrats en àrees de servici de carreteres quan no estiguen expressament previstes en el planejament o l'ordenació de la via només podran implantar-se en sòl no urbanitzable comú quan l'ordenació territorial i urbanística ho permeti, havent d'acreditar la seua necessitat emplaçament en sòl no urbanitzable.

2. La superfície mínima de la parcel·la i l'ocupació per l'edificació serà la que, la que de manera motivada i justificada a es fixe en el planejament en funció dels usos i activitats que s'han d'implantar, sent en tot cas parcel·la mínima 5.000 m<sup>2</sup>.

3. En tot cas, els servicis previstos en aquest article, com també els accessos a aquests, hauran de subjectar-se a les condicions i limitacions establides en la legislació reguladora de les carreteres.

4. La superfície que s'aporte en cada una de les actuacions quedarà en tot cas vinculada legalment a les obres, construccions i instal·lacions i les seues corresponents activitats o usos. L'ajuntament, en el moment de l'atorgament de la llicència, haurà de fer constar aquesta circumstància en el Registre de la Propietat.

#### Secció 2a

##### Declaració d'interés comunitari

*Article 458.* Sol·licitud (en referència a l'article 36 de la Llei del sòl no urbanitzable)

L'interessat haurà de formular la sol·licitud davant la conselleria competent en matèria de territori, acompanyat de memòria i plans d'informació i ordenació havent de complir els requisits següents:

1. En la memòria s'haurà de justificar que l'obra o activitat que es pretenga implantar, segons la zonificació efectuada en sòl no urbanitzable, constitueix un supòsit dels actes autoritzats autoritzables.

Així mateix, en la Memòria s'haurà de descriure i aportar informació gràfica sobre l'entorn d'un radi de dos quilòmetres al voltant de la construcció que es projecta.

Aquesta descripció haurà de recollir les edificacions existents, disposen o no de llicència municipal.

2. Quan es tracte de terrenys o emplaçaments que per raó de la seua titularitat o afeció al domini públic estiguen subjectes a qualsevol règim d'autorització administrativa substantiva, haurà d'acompanyar les concessions, permisos o autoritzacions que siguin preceptives o si més no, si estan en tràmit, còpia de la sol·licitud del seu atorgament.

3. Rebuda la sol·licitud per la conselleria, aquesta requerirà, si és el cas, l'interessat l'esmena de les deficiències o la informació complementària que requereix, sota advertiment que se li tindrà per desistit en la seua petició si no es compleix el que s'ha requerit en el termini de quinze dies.

4. Si no hi ha altres deficiències, o havent sigut esmenades en cas d'existir, si l'acte o ús del sòl requereix la prèvia avaluació d'impacte ambiental, la conselleria requerirà la promotor perquè aporte l'expedient.

*Article 459.* Informes i audiència (en referència a l'article 37 de la Llei del sòl no urbanitzable)

La conselleria sotmetrà simultàniament l'expedient a:

a) Informació pública per un termini de 20 dies hàbils; amb aquest fi s'haurà d'efectuar l'oportuna notificació a les administracions públiques afectades i anunci en el *Diari Oficial de la Generalitat* i al tauler d'anuncis de l'ajuntament, comprénent ambdues comunicacions la identificació precisa de l'acte de construcció o ús del sòl interessat, el seu emplaçament i el local de la conselleria competent en matèria

instal·lacions y sus correspondientes actividades o usos. El Ayuntamiento, en el momento del otorgamiento de la licencia, deberá hacer constar esta circunstancia en el Registro de la Propiedad.

*Artículo 457.* 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 común cuando la ordenación territorial y urbanística lo permita, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo no urbanizable.

2. La superficie mínima de la parcela y la ocupación por la edificación será la que, la que de manera motivada y justificada a se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar, siendo en todo caso parcela mínima 5.000 m<sup>2</sup>.

3. En todo caso, los servicios previstos en el presente artículo, así como los accesos a los mismos, deberán sujetarse a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de las carreteras.

4. La superficie que se aporte en cada una de las actuaciones quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. El Ayuntamiento, en el momento del otorgamiento de la licencia, deberá hacer constar esta circunstancia en el Registro de la Propiedad.

#### Sección 2ª

##### Declaración de interés comunitario.

*Artículo 458.* 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 territorio, 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 zonificación efectuada en suelo no urbanizable, constituye un supuesto de los actos autorizados autorizables.

Asimismo, en la Memoria se deberá describir y aportar información gràfica 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 afeción al dominio público estén sujetos a cualquier régimen de autorización administrativa substantiva, 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 caso de existir, si el acto o uso del suelo requiriese la previa Evaluación de Impacto Ambiental, la Conselleria requerirá la promotor para que aporte el expediente.

*Artículo 459.* Informes y 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" 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

d'ordenació del territori i urbanisme situat al capital de la província i l'horari d'exposició al públic de l'expedient administratiu.

b) informes dels distints departaments i òrgans competents de les administracions central i autonòmica que puguin veure's afectats en les seues competències respectives, com també dels ajuntaments afectats, que podran versar sobre el contingut del seu plantejament o altres consideracions d'oportunitat. La falta d'emissió en el termini d'un mes dels informes no interromprà la tramitació, tot això sense perjudici del que es derive de la legislació sectorial.

c) Audiència amb notificació expressa als titulars registrals de béns i drets afectats per l'actuació i de les finques confrontants perquè puguin al·legar, reclamar o suggerir el que estimen oportú en el de vint dies hàbils.

*Article 460.* Obligació de resoldre (en referència a l'article 37 de la Llei del sòl no urbanitzable)

1. La conselleria competent en matèria de territori haurà de resoldre i notificar el procediment de declaració d'interés comunitari a l'interessat en el termini màxim de sis mesos.

2. Transcorregut aquest termini sense que s'haja notificat la resolució expressa, es podrà entendre desestimada la sol·licitud, d'acord amb el que disposa l'article 37.3 de la Llei del sòl no urbanitzable.

*Article 461.* Resolució (en referència a l'article 38 de la Llei del sòl no urbanitzable)

1. La declaració d'interés urbanístic favorable serà vinculant per a l'ajuntament pel que fa als extrems continguts en aquesta, incorporant-se a la llicència com a condicions mínimes d'aquesta, però l'ajuntament podrà denegar la llicència o imposar condicions o mesures correctores per altres causes legals de competència municipal o per causa de la denegació de les sol·licituds d'autoritzacions i concessions preceptives d'altres administracions públiques.

2. La denegació de la declaració d'interés urbanístic podrà ser objecte de recurs per l'ajuntament interessat mitjançant els procediments previstos en la legislació de règim local i pels interessats en l'expedient mitjançant la interposició dels recursos administratius i judicials previstos en la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú i en la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciós administrativa.

*Article 462.* Contingut de la declaració d'interés comunitari (en referència a l'article 38 de la Llei del sòl no urbanitzable)

Quan siga necessària per a la legitimació d'actes de construcció, ús i aprofitament del sòl no urbanitzable promoguts per particulars, la declaració d'interés comunitari haurà de:

1r) Determinar exactament les característiques de l'aprofitament que atorgue, com també les condicions per a la seua materialització, de conformitat amb la declaració d'impacte ambiental.

2n) Establir el pla de restauració o d'obres i treballs per a la correcció dels efectes derivats de les activitats o usos desenrotllats i la reposició dels terrenys a determinat estat, que haurà de ser executada al terme d'aquestes activitats o usos.

*Article 463.* Cànon d'ús i aprofitament (en referència a l'article 38 de la Llei del sòl no urbanitzable)

La declaració d'interés comunitari obligarà el promotor a pagar el corresponent cànon d'ús i aprofitament. Per al càlcul del cànon, es multiplicaran els conceptes següents:

1. Superfície vinculada: s'haurà d'entendre com a tal la superfície ocupada per l'activitat.

2. Cost de transformació de l'esmentada superfície ocupada, que serà regulat per ordre de la conselleria competent en matèria de territori i serà substancialment distint per a cada una de les activitats a fi de tenir en compte la diversitat de condicions reals d'implantació d'aquestes al territori.

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 registrales 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 de veinte días hábiles.

*Artículo 460.* 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 por la Conselleria competente en materia de territorio. .

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 461.* Resolución (en referencia al artículo 38 de la Ley del Suelo no Urbanizable)

1. La Declaración de Interés Urbanístico 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 Declaración de Interés Urbanístico 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 462.* Contenido de la declaración de interés comunitario (en referencia al artículo 38 de la Ley del Suelo no Urbanizable)

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.

*Artículo 463.* 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 territorio 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.

S'entendrà per superfície ocupada per a cada un dels supòsits la següent:

A) Activitat industrial: S'haurà d'entendre per tal la superfície ocupada per la construcció, qualsevol classe d'urbanització, viari interior, aparcament o zona d'emmagatzematge o dipòsit. En tot cas, aquesta superfície haurà de ser inferior al 50% de la parcel·la.

B) Explotació de recurs geològics o hidrològics: La superfície ocupada per qualsevol tipus d'edificació com a casetes i construccions auxiliars fixes, a la qual cosa s'haurà d'afegir el viari intern d'accés a aquestes edificacions. Les explotacions mineres sense cap tipus d'edificació seran gravades amb un mínim en concepte de cost de transformació.

C) Generació d'energia renovable: El cànon haurà d'aplicar-se a la superfície total que ocupen les instal·lacions objecte de l'ús autoritzat.

D) Restauració, hotelier i assimilats, turisme rural, centres recreatius esportius i d'oci, campaments de turisme, activitats culturals, docents i assistencials, religioses i benèfiques, centres sanitaris i científics, servicis funeraris i cementeris, plantes per al tractament, valoració, dipòsit i eliminació de residus de titularitat i explotació privades, estacions de servici:

S'entendrà per aquesta l'efectivament ocupada per l'edificació, qualsevol tipus d'urbanització, qualsevol classe d'instal·lacions auxiliars, aparcament i viari interior de la parcel·la.

E) Xarxes de subministrament i instal·lacions de titularitat privada:

El cànon haurà d'aplicar-se respecte de la superfície que ocupen les instal·lacions objecte de l'ús autoritzat, a la qual cosa haurà de sumar-se, si és el cas, el viari interior d'accés sense asfaltar.

## CAPÍTOL II

### Ús del sòl urbanitzable sense programació

*Article 464.* Obres i parcel·lacions autoritzables en sòl urbanitzable sense programació (en referència a la disposició transitòria cinquena de la Llei del sòl no urbanitzable)

1. Sense ampliació de la superfície, en les construccions legalment consolidades es podran realitzar obres de reparació o reforma que exigisca la conservació i el seu gaudi, segons l'ús que els siga propi i no estiguen prohibides pels plans, ni obstaculitzen l'execució d'obres públiques previstes. En aquestes construccions no es podran autoritzar, amb caràcter definitiu, noves activitats, excepte les funcionalment vinculades a servicis públics o a la destinació agrària específica de la naturalesa de cada finca concreta. Això no obstant, les reformes d'indústries ja existents i legalment implantades, podran autoritzar-se dins dels límits i amb els procediments de la Llei del sòl no urbanitzable i, si és el cas, amb aplicació del que preveu la disposició transitòria cinquena d'aquesta llei.

2. A més, i mitjançant el procediment previst en la disposició transitòria cinquena de la Llei 10/2004, de la Generalitat, del sòl no urbanitzable, podran autoritzar-se ampliacions o reformes de les activitats industrials existents amb el límit d'ampliació i la resta de condicions establides en l'esmentada disposició transitòria.

3. Cap la parcel·lació que té com a objecte segregar, d'una parcel·la parcialment classificada com a sòl urbanitzable, la part que tinga classificació com a sòl urbà o no urbanitzable.

## CAPÍTOL III

### Llicències urbanístiques

#### Secció 1a Classes de llicències

*Article 465.* Diferents classes de llicències urbanístiques (en referència a l'article 191 de la Llei urbanística valenciana)

1. A l'efecte d'aquest reglament, tenen la consideració de llicències urbanístiques, tots els actes d'ús, transformació i edificació del sòl, subsòl i vol i en concret les següents:

- a) de parcel·lació.
- b) d'urbanització.

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

### Uso del suelo urbanizable sin programación

*Artículo 464.* 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. Además y a través del procedimiento previsto en la Disposición Transitoria quinta de la Ley 10/2004, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable, podrán autorizarse ampliaciones o reformas de las actividades industriales existentes con el límite de ampliación y demás condiciones establecidas en la citada Disposición Transitoria.

3. 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

### Licencias urbanísticas

#### Sección 1ª Clases de licencias.

*Artículo 465.* 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, todos los actos de uso, transformación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo y en concreto las siguientes:

- a) De parcelación.
- b) De urbanización.

- c) d'edificació.
- d) d'ocupació.
- e) d'altres actuacions urbanístiques estables.
- f) d'usos i obres provisionals.
- g) de demolició.
- h) altres llicències municipals.

2. La llicència d'activitat classificada s'exigirà per a l'exercici de les activitats molestes, insalubres, nocives o perilloses, de conformitat amb el que disposa la normativa reguladora d'aquestes activitats.

*Article 466.* Llicència de parcel·lació (en referència als articles 191 i 201 de la Llei urbanística valenciana)

1. Excepte en els supòsits legals d'inecessarietat de la llicència, tota segregació o divisió de finques estarà subjecta a la prèvia obtenció de llicència de parcel·lació.

2. La llicència de parcel·lació té com a finalitat comprovar que la divisió s'ajusta a la legislació urbanística i als instruments de planejament aplicables.

3. Hi cap la parcel·lació que té com a objecte segregar, d'una parcel·la parcialment classificada com a sòl urbanitzable, la part que tinga classificació com a sòl urbà o no urbanitzable.

*Article 467.* Llicència d'urbanització (en referència a l'article 191 de la Llei urbanística valenciana)

1. Toda transformació del sòl, subsòl i vol, i en particular els processos de gestió urbanística necessaris per a dotar a una parcel·la de la condició de solar, requeriran de prèvia llicència d'urbanització atorgada pel Municipi corresponent, sense perjudici de les altres intervencions públiques exigibles per la legislació sectorial que els afecte. No obstant això, no s'exigirà la llicència quan l'actuació haja sigut prèviament autoritzada com a conseqüència de l'aprovació d'un projecte d'urbanització o d'obra pública.

2. Té com a finalitat comprovar que la transformació s'ajusta a la legislació urbanística i als instruments de planejament aplicables.

*Article 468.* Llicència d'edificació (en referència a l'article 191 de la Llei urbanística valenciana)

1. L'execució d'obres de construcció, ampliació o modificació d'edificis o instal·lacions requerirà de prèvia llicència d'edificació atorgada pel municipi corresponent.

2. La llicència municipal d'edificació no comprén els processos de gestió urbanística necessaris per a dotar la parcel·la de la condició de solar.

3. Té com a finalitat comprovar que el projecte tècnic presentat, és conforme al que disposa el planejament, la legislació urbanística i la d'ordenació d'edificació pel que fa als requisits bàsics de qualitat.

4. La llicència d'edificació en sòl no urbanitzable s'atorgarà sempre sotmesa a la condició de fer constar en el Registre de la Propietat la vinculació indivisible de la finca o parcel·la a la construcció autoritzada, com també les altres condicions imposades en la llicència, i si és el cas en la declaració d'interès comunitari.

*Article 469.* Llicència d'ocupació (en referència a l'article 191 de la Llei urbanística valenciana)

1. La llicència d'ocupació és una modalitat de les llicències urbanístiques, que s'exigirà pels ajuntaments per a la primera utilització dels edificis i la modificació del seu ús, tant quan es destinen a habitatge, com quan no siguen necessàries la llicència d'activitat classificada, ni la d'obertura i funcionament. També s'exigirà per a l'ocupació en cas de segones o posteriors transmissions, quan així ho exigisca la legislació d'ordenació de la qualitat de l'edificació.

2. En atenció a la destinació dels immobles, té com a objecte comprovar l'aptitud de l'obra per a l'ús a què es destina. En les construccions de nova planta servix també per a comprovar l'adequació de l'obra executada al projecte per al que va ser atorgada la llicència d'edificació.

- 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 466.* 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 segregación o división 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.

3. 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.

*Artículo 467.* 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 468.* 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 469.* 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.

*Article 470.* Llicència d'altres actuacions urbanístiques estables (en referència a l'article 191 de la Llei urbanística valenciana)

1. A l'efecte d'aquest reglament, tindran la consideració d'altres actuacions urbanístiques estables les que no impliquen ni urbanització ni edificació però tenen caràcter permanent o durada indeterminada, com ara:

a) Els desmuntges, les explanacions, els abancalaments i aquells moviments de terra que excedisquen de l'imprescindible per a la pràctica ordinària de labors agrícoles.

b) L'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres.

c) L'acumulació d'abocaments i el dipòsit de materials aliens a les característiques pròpies del paisatge natural, excepte l'arregle de materials necessaris per a la realització d'obres ja autoritzades per una altra llicència.

d) L'alçament de murs de fàbrica i tanca de terrenys.

e) La ubicació de cases prefabricades, caravanes fixes i instal·lacions semblants, o la instal·lació d'hivernacles.

f) La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.

g) La instal·lació de línies elèctriques, telefòniques o altres de similars, la col·locació d'antenes o dispositius de comunicació de qualsevol classe, com també les instal·lacions de conduccions de gas.

h) La tala i abatiment d'arbres.

2. L'exigència de la prèvia obtenció de la llicència d'altres actuacions urbanístiques estables té com a finalitat comprovar que la transformació i ús del sòl s'ajusta a la legislació urbanística i sectorial, com també als instruments de planejament aplicables.

*Article 471.* Llicència d'usos i obres provisionals (en referència a l'article 191 de la Llei urbanística valenciana)

1. Amb caràcter excepcional, es pot atorgar llicència per al desenvolupament en sòl urbanitzable sense programació, d'usos o obres provisionals no previstos en el pla, en els termes fixats en les lleis i en aquest reglament.

2. La llicència té com a finalitat comprovar que els usos i obres no estan expressament prohibits per la legislació urbanística o sectorial, ni pel planejament general.

*Article 472.* Llicència de demolició (en referència als articles 191 i 211.3 de la Llei urbanística valenciana)

L'execució d'obres de demolició d'edificis o instal·lacions requerirà de prèvia llicència de demolició atorgada per l'ajuntament corresponent que haurà de procedir a la inscripció en el Registre de la Propietat.

*Article 473.* Altres llicències municipals (en referència a l'article 191 de la Llei urbanística valenciana)

Els municipis podran establir llicències per a finalitats diferents de les anteriors, de conformitat amb la legislació de règim local.

*Article 474.* Articulació procedimental entre les distintes llicències (en referència als articles 191 i 194 de la Llei urbanística valenciana)

1. Les llicències regulades en aquest reglament són independents per la qual cosa el seu atorgament no comporta l'atorgament de les altres llicències o títols jurídics habilitants exigits per la normativa sectorial.

2. Quan per a una mateixa actuació siga exigible més d'una llicència o títol jurídic habilitant per al desenvolupament d'una activitat amb abast urbanístic, tots els títols jurídics habilitants seran objecte d'una sola resolució, sense perjudici de la formació i tramitació simultània de peces separades per a cada intervenció administrativa. Mitjançant ordenança local es regularà el procediment integrat per a l'atorgament unificat de les esmentades llicències.

3. Per regla general la proposta de resolució de la sol·licitud de llicència d'obertura i funcionament tindrà prioritat sobre la corresponent a la llicència d'edificació. Si escau denegar-ne la primera, així es notificarà a l'interessat i no serà necessari resoldre sobre la segona. En canvi, si hi escau atorgar-ne la llicència d'activitat classificada o

*Artículo 470.* 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 propaganda visibles desde la vía pública.

g) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares, la colocación de antenas o dispositivos de comunicación de cualquier clase, así como las instalaciones de conducciones de gas.

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 471.* 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 472.* 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 Ayuntamiento correspondiente que deberá proceder a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

*Artículo 473.* 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 474.* 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

d'obertura i funcionament, l'òrgan municipal competent passarà a resoldre sobre la llicència d'edificació, notificant-se el pertinent en forma unitària a l'interessat.

4. No obstant el que estableix l'apartat anterior, es podrà tramitar i atorgar la llicència d'edificació encara que no s'haja obtingut l'altra llicència, quan qui tinga la disponibilitat civil de l'immoble assumisca la plena responsabilitat de les conseqüències que puguin derivar de l'eventual denegació posterior de l'altra llicència. L'assumpció de la plena responsabilitat haurà de fer-se constar en instrument públic notarial o davant el secretari de l'ajuntament. Aquesta regla especial no serà aplicable a les llicències d'edificació en sòl no urbanitzable, que sempre requeriran el previ atorgament de l'altra llicència exigible.

#### Secció 2a

##### Disposicions generals aplicables a les llicències

*Article 475.* Efectes generals de les llicències (en referència als articles 192 i 193 de la Llei urbanística valenciana)

1. L'atorgament de llicència urbanística, a més dels efectes previstos en la legislació de l'Estat pel que fa a l'exigibilitat per a l'autorització i inscripció d'escriptures de declaració d'obra nova, legítima al seu sol·licitant per a realitzar els actes de transformació, ús del sòl i d'edificació autoritzats per aquesta, en les condicions assenyalades en la normativa urbanística, en les altres normes aplicables i en la mateixa llicència.

2. Les llicències urbanístiques han d'atorgar-se deixant fora de perill el dret de propietat i sense perjudici de tercers, per la qual cosa només produiran efectes entre l'ajuntament i el titular de la llicència, sense alterar les situacions jurídiques regides pel dret privat.

*Article 476.* Exigibilitat per a contractar servicis (en referència a l'article 199 de la Llei urbanística valenciana)

1. Les entitats prestadores dels servicis de subministrament d'aigua, energia elèctrica, gas, telefonia i la resta de servicis urbans no poden:

a) Efectuar subministraments provisionals per a l'execució d'actes d'ús del sòl o d'obres que no tinguen la llicència d'urbanització o edificació.

b) Mantenir els subministraments provisionals transcorreguts sis mesos des de la finalització de les obres corresponents. El titular de la llicència habilitadora de les obres corresponents comunicarà, de manera fefaent, a les empreses subministradores la finalització d'aquestes. La recepció per les empreses subministradores de l'esmentada comunicació assenyalará el moment a partir del qual començaran a computar els citats 6 mesos.

c) Contractar definitivament els seus servicis sense la prèvia acreditació de la llicència d'ocupació, o si és el cas de la llicència d'obertura i funcionament de l'activitat.

2. Les entitats prestadores de servicis podran realitzar contractes provisionals mitjançant l'aportació de la sol·licitud de la corresponent llicència. L'obtenció de les llicències necessàries convertirà el contracte provisional en definitiu, després de l'acreditació prèvia davant de les entitats prestadores de servicis, de conformitat amb el que disposa l'apartat 1.c) d'aquest article. Si les llicències són denegades per part del respectiu ajuntament, aquest ho comunicarà a les entitats prestadores de servicis a l'efecte oportú.

*Article 477.* Publicitat de l'atorgament de la llicència a les obres de construcció, edificació o urbanització (en referència a l'article 192 de la Llei urbanística valenciana)

1. En totes les obres d'edificació i urbanització ha de disposar-se a peu d'obra d'una còpia compulsada de la resolució expressa de l'atorgament de la llicència.

2. En totes les obres que hagen requerit la presentació d'un projecte tècnic per a l'atorgament de llicència urbanística, ha d'instal·lar-se i mantenir-se durant el temps que duren les obres, un cartell informatiu que, sense perjudici del que puguin precisar les ordenances locals respecte a la forma, dimensions i la resta de característiques, s'haurà d'ajustar a les regles següents:

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 475.* 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, legítima a su solicitante para realizar los actos de transformación, uso del suelo y de edificación autorizados por la misma, en las condiciones señaladas en la normativa urbanística, en las demás normas aplicables y en la propia licencia.

2. 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 476.* Exigibilidad para contratar servicios (en referencia al artículo 199 de la Ley Urbanística Valenciana)

1. 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. El titular de la licencia habilitadora de las obras correspondientes comunicará, de modo fehaciente, a las empresas suministradoras la finalización de las mismas. La recepción por las empresas suministradoras de la citada comunicación señalará el momento a partir del cual comenzarán a computar los citados 6 meses.

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.

2. Las entidades prestadoras de servicios podrán realizar contratos provisionales mediante la aportación de la solicitud de la correspondiente licencia. La obtención de las licencias necesarias convertirá el contrato provisional en definitivo, previa su acreditación ante las entidades prestadoras de servicios, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1.c) del presente artículo. Si las licencias fuesen denegadas por parte del respectivo Ayuntamiento, este lo comunicará a las entidades prestadoras de servicios a los oportunos efectos.

*Artículo 477.* 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.

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 cartell informatiu s'ha d'indicar l'objecte, número i data de la llicència, com també la identitat del titular de la llicència, del projectista, del constructor i dels directors d'obra i d'execució. És responsabilitat del promotor que la informació siga veraç i estiga actualitzada.

b) El cartell informatiu s'ha d'ubicar a l'accés a les obres, en lloc visible des de la via pública, i sense risc per a la seguretat viària o per a tercers.

*Article 478. Transmissibilitat de les llicències urbanístiques (en referència a l'article 192 de la Llei urbanística valenciana)*

1. Les llicències urbanístiques són transmissibles, però perquè la transmissió tinga plens efectes haurà de ser comunicada per escrit a l'administració actuant. Sense perjudici de la validesa de la transmissió quan l'alienació siga conforme a dret, l'incompliment d'aquesta obligació determinarà la responsabilitat solidària de l'anterior i el nou titular. L'incompliment d'aquesta obligació de comunicar no és causa de caducitat de la llicència.

2. Les llicències d'urbanització i d'edificació són transmissibles sempre que l'adquirent comuniquen per escrit l'ajuntament el seu compromís d'executar les obres conforme al contingut de la llicència urbanística concedida i al projecte tècnic presentat per a l'atorgament de la llicència.

3. Les llicències d'ocupació es transmeten amb l'immoble a què es refereixen, sense perjudici de l'obligació de renovar la llicència en les circumstàncies previstes en la llei.

*Article 479. Vigència i caducitat de les llicències (en referència a l'article 198 de la Llei urbanística valenciana)*

1. Les llicències d'edificació tindran vigència durant el termini fixat en la resolució d'atorgament, que no podrà ser inferior a l'establert en la llei. En el cas de les llicències d'ocupació haurà de procedir-se a la renovació de qualssevol circumstàncies establides en la llei.

2. La caducitat es produeix pel mer transcurs del termini de temps fixat per la llei, o el de l'eventual pròrroga atorgada per l'ajuntament. Esgotats els terminis i les pròrroques que es concedisquen, l'ajuntament ha d'iniciar procediment per a declarar la caducitat de la llicència urbanística i l'extinció dels seus efectes, podent ordenar com a mesura provisional la paralització dels actes emparats per la llicència.

3. La declaració de caducitat ha de dictar-se per l'òrgan municipal competent per a l'atorgament de la llicència urbanística, amb audiència prèvia de l'interessat durant un termini de 15 dies, i ha de notificar-se en un termini de tres mesos des de l'inici del procediment, transcorregut el qual sense efectuar-se la notificació, quedarà sense efecte la mesura provisional de paralització de les obres esmentada en l'apartat anterior.

4. Una vegada notificada la declaració de caducitat de la llicència, per a començar o acabar els actes d'ús del sòl per als que va ser concedida, és necessari sol·licitar i obtenir una nova llicència urbanística. Fins que no siga atorgada, no poden realitzar-se més obres que les estrictament necessàries per a garantir la seguretat de les persones i béns, i el valor del ja realitzat, amb l'autorització prèvia o ordre de l'ajuntament. Amb aquestes excepcions, les actuacions urbanístiques realitzades després d'haver-se declarat la caducitat de la llicència es consideraran com no autoritzades, donant lloc a les responsabilitats corresponents.

5. Si no s'obté nova llicència urbanística abans d'un any des de la notificació de la caducitat, i igualment si sol·licitada nova llicència ha de ser denegada, l'ajuntament acordarà la subjecció dels terrenys i obres inacabades al règim d'edificació forçosa.

*Article 480. Execució i terminació de les obres emparades per la llicència (en referència a l'article 192 de la Llei urbanística valenciana)*

1. No obstant l'obtenció de la llicència d'urbanització, edificació o demolició, a efecte de deixar constància de la data de començament de les obres, abans d'iniciar l'execució serà exigible la prèvia comunicació a l'administració actuant amb una antelació mínima de 15 dies.

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 478. 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 comuniquen por escrito al Ayuntamiento su compromiso de ejecutar las obras conforme al contenido de la licencia urbanística concedida y 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 479. 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 cualesquiera 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 de 15 días, y debe notificarse en un plazo de tres meses desde el inicio del procedimiento, transcurrido el cual sin efectuarse la notificación, quedará sin efecto la medida provisional de paralización de las obras 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 inacabadas al régimen de edificación forzosa.

*Artículo 480. 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.





# DIARI OFICIAL

## DE LA GENERALITAT VALENCIANA

Any XXIX

Dimarts, 23 de maig de 2006 / Martes, 23 de mayo de 2006

Núm. 5264 bis

### I. DISPOSICIONS GENERALS

#### 1. PRESIDÈNCIA I CONSELLERIES DE LA GENERALITAT VALENCIANA

##### Conselleria de Territori i Habitatge

*DECRET 67/2006, de 19 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística. [2006/6112]*

(Continuació)

2. A més, abans d'iniciar les obres d'edificació, haurà d'alçar-se acta de replantejament subscrita almenys, pel promotor, la direcció facultativa i el constructor.

3. Amb una antelació mínima d'un mes a la data prevista per a la terminació de les obres de nova construcció emparades per una llicència d'edificació, el promotor haurà de comunicar a l'ajuntament aquesta circumstància, perquè l'ajuntament pugui procedir a la inspecció i comprovació de les obres executades.

4. Una vegada acabada, la direcció facultativa expedirà el certificat de final d'obra en els termes disposats en la legislació d'ordenació i foment de la qualitat de l'edificació.

##### Secció 3a

##### Disposicions particulars sobre algunes llicències

*Article 481. Especialitats de la llicència parcial (en referència a l'article 195.3 Llei urbanística valenciana).*

1. Poden atorgar-se llicències de primera ocupació o utilització limitades a les fases de les construccions i instal·lacions executades d'acord amb una prèvia llicència urbanística, sempre que es complisquen les condicions següents:

a) Que les fases concretes del projecte per a la primera ocupació o utilització de les quals se sol·licite autorització resulten tècnicament i funcionalment susceptibles de ser utilitzades de forma independent sense detriment de les restants, a reserva de l'esmena o suplement d'aquest en aspectes menors i complementaris pendents d'autorització administrativa.

b) Que en l'execució de la resta de les obres prèviament autoritzades s'estiguen complint, en el moment de la sol·licitud de llicència parcial, els terminis i les altres determinacions que imposa la normativa aplicable.

### I. DISPOSICIONES GENERALES

#### 1. PRESIDENCIA Y CONSELLERIAS DE LA GENERALITAT VALENCIANA

##### Conselleria de Territorio y Vivienda

*DECRETO 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística. [2006/6112]*

(Continuación)

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.

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 481. 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 las fases de las construcciones e instalaciones ejecutadas conforme a una previa licencia urbanística, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que las fases concretas del proyecto 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, a reserva de la subsanación o suplemento de éste en aspectos menores y complementarios pendientes de autorización administrativa.

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, quan l'ajuntament considere procedent exigir-ho, el sol·licitant constituïska una garantia en alguna de les formes previstes en la legislació de contractes de les administracions públiques, per a assegurar la correcta execució de les obres restants.

2. També poden atorgar-se llicències de primera ocupació o utilització limitades a parts de les construccions i instal·lacions que complisquen la normativa urbanística, quan hi haja altres parts que no s'hi ajusten en aspectes de detall o escassa entitat, sempre que es complisquen les condicions assenyalades en les lletres a) i c) de l'apartat anterior.

*Article 482. Especialitats de la llicència d'usos i obres provisionals (en referència a l'article 191.5 de la Llei urbanística valenciana)*

Tindran la consideració d'usos i obres provisionals els següents:

- a) El tancament de solars i obres.
- b) El sondeig de terrenys.
- c) L'obertura de rases i cales.
- d) Les instal·lacions de maquinària, bastides i fitacions, inclosos les grues d'obres.
- e) La implantació de casetes prefabricades, carpes o altres instal·lacions semblants.
- f) L'ocupació de terrenys per firals, espectacles o altres actes a l'aire lliure.
- g) L'ocupació dels terrenys per aparcaments provisionals de vehicles de motor.

2. Perquè puguin ser autoritzats usos i obres provisionals en sòl urbanitzable sense programa aprovat quan no estiguen previstos en el pla, ha de resoldre's la dotació dels servicis que requerisca l'ús per al qual se sol·licita llicència. Quan es justifique la impossibilitat o inconveniència de realitzar la connexió amb les xarxes municipals, les edificacions i instal·lacions provisionals han de disposar de depuradores individuals.

#### Secció 4a

##### Procediment ordinari d'atorgament o denegació de les llicències

*Article 483. Normativa aplicable (en referència a l'article 193.2 de la Llei urbanística valenciana)*

1. El procediment per a l'atorgament de les llicències urbanístiques ha de tramitar-se i resoldre's d'acord amb la legislació sobre règim local i procediment administratiu comú i a les regles particulars prevista en la legislació urbanística autonòmica i en aquest reglament.

2. La legislació i el planejament urbanístic aplicables a les llicències seran els del moment de la seua concessió, llevat que aquesta es produïska fora del termini leglamente establert, i en aquest cas s'aplicaran les vigents al temps de la seua sol·licitud.

*Article 484. Projecte tècnic i visat col·legial (en referència a l'article 194 de la Llei urbanística valenciana)*

1. Per a sol·licitar l'atorgament d'una llicència és necessari acreditar la amb la sol·licitud prèvia del visat col·legial, i el transcurs del termini perquè el col·legi professional pot atorgar o denegar el visat. La denegació del visat col·legial no obsta l'admissibilitat de la sol·licitud de llicència.

2. La sol·licitud de visat no s'exigirà quan el projecte haja sigut elaborat per un tècnic superior al servici d'una administració pública, bastant en aquest cas en la intervenció prèvia de l'oficina de supervisió de projectes de l'administració de què es tracte.

3. No s'exigirà projecte tècnic d'obres ni visat col·legial quan es tracte d'obres menors, sempre que concórreguen totes les circumstàncies següents:

- a) Que les obres únicament modifiquen la disposició interior dels edificis.
- b) Que les obres no afecten la façana, a la coberta o a l'estructura dels edificis.
- c) Que l'execució de les obres no produïska ampliació de la superfície construïda.

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 482. 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 e instalaciones provisionales deben disponer de depuradoras individuales.

#### Sección 4ª

##### Procedimiento ordinario de otorgamiento o denegación de las licencias

*Artículo 483. 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 común y a las reglas particulares prevista en la legislación urbanística autonómica y en este Reglamento.

2. La legislación y el planeamiento urbanístico aplicables a las licencias serán los del momento de su concesión, salvo que esta se produzca fuera del plazo leglamente establecido, en cuyo caso serán de aplicación las vigentes al tiempo de su solicitud.

*Artículo 484. Proyecto técnico y 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 els altres casos els tècnics col·legiats presentaran el seu projecte al respectiu col·legi professional, amb declaració formulada sota la seua responsabilitat sobre les circumstàncies de fet i normativa urbanística d'aplicació.

5. A la vista del projecte presentat, per a atorgar o denegar el visat el col·legi professional haurà d'examinar les circumstàncies següents:

a) La identitat i habilitació professional del tècnic autor del projecte.

b) L'observança de les normes sobre l'exercici de la professió i els acords col·legials.

c) La correcció tècnica del projecte i la integritat formal de la documentació que l'acompanye.

d) L'observança de les normes urbanístiques vigents exclusivament pel que fa paràmetres que regulen l'edificabilitat màxima autoritzable.

6. El projecte s'entendrà visat quan transcorreguen 20 dies hàbils sense que el col·legi professional es pronuncie de forma expressa sobre el seu atorgament o denegació, imputant-se al col·legi professional les responsabilitats que puguin resultar del visat implícit de projectes.

7. En tot cas, els col·legis professionals que tinguen encomanat el visat de projectes faran constar les discrepàncies que observen respecte de la normativa urbanística.

8. Els col·legis professionals denegaran el visat dels projectes que continguin alguna infracció greu i manifesta de les disposicions reguladores de les parcel·lacions, ús del sòl, altura, volum i situació de les edificacions, i ocupació permesa de la superfície de les parcel·les.

*Article 485. Models normalitzats de sol·licitud (en referència a l'article 194 de la Llei urbanística valenciana)*

L'ajuntament pot regular models normalitzats de sol·licitud de llicència urbanística per a simplificar la tramitació del procediment i facilitar als interessats l'aportació de les dades i la documentació requerida. Aquests models han:

a) D'acompanyar-se d'instruccions escrites que informen dels requisits i efectes bàsics del procediment i de la forma d'omplir el model.

b) Publicar-se en el butlletí oficial de la província i incloure's en la pàgina web de l'ajuntament per a general coneixement, i estar a disposició dels ciutadans a les oficines municipals.

*Article 486. Sol·licitud de llicència i documentació que ha d'aportar-se a l'administració (en referència a l'article 194.4 de la Llei urbanística valenciana)*

1. Les sol·licituds han de dirigir-se a l'ajuntament, acompanyades de la documentació que permeta conèixer prou el seu objecte. En particular, les sol·licituds han d'adjuntar un projecte tècnic subscrit per facultatiu competent i visat pel col·legi professional. D'aquesta documentació hauran d'acompanyar-se tres exemplars i l'ajuntament, si cal, podrà sol·licitar-ne més exemplars.

2. A efecte de còmput de terminis, només s'entendrà degudament iniciat el procediment quan tinga lloc la presentació de la petició en els termes establits legalment, i a més estiga acompanyada de tots els documents que es detallen en els apartats següents.

4. Les sol·licituds de llicència de parcel·lació han d'adjuntar plans a escala adequada de la situació i superfície dels terrenys que es pretenen dividir i de les parcel·les resultants.

5. Les sol·licituds de llicència d'urbanització hauran d'adjuntar el projecte tècnic d'execució visat pel col·legi professional competent.

6. Les sol·licituds de llicència d'edificació han d'acompanyar-se de projecte tècnic o bàsic visat pel col·legi professional. A més han d'acompanyar la documentació següent:

a) Memòria descriptiva i justificativa de les obres, amb indicació expressa de la seua adequació a l'entorn.

b) Indicació de la destinació específica de les obres, que ha de ser d'acord amb les característiques de la construcció o edificació.

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 manifesta 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 485. 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 486. Solicitud de licencia y documentación que debe aportarse a la Administración (en referencia al artículo 194.4 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1. 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 tres ejemplares pudiendo el Ayuntamiento, si fuere necesario, solicitar más ejemplares.

2. A efecto de cómputo de plazos, sólo se entenderá debidamente iniciado el procedimiento cuando tenga lugar la presentación de la petición en los términos establecidos legalmente, 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 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) Plànol topogràfic fitant els límits de la parcel·la, les distàncies als edificis o punts de referència més pròxims, i les cotes de nivell de la planta baixa, i si és el cas, amb relació als espais lliures exteriors, carrers i finques confrontants.

d) Plànols tancats a escala 1:100 de les plantes, alçats i seccions que definisquen l'edifici o la instal·lació.

e) Pressupost de les obres dividit per CAPÍTOL s.

f) En cas de ser necessària la utilització d'una grua, plànol que n'identifique la ubicació, i còpia de la pòlissa d'assegurança per responsabilitat civil, amb una cobertura mínima de 300.000 euros, que haurà d'estar vigent durant el muntatge, funcionament, desmuntatge i la seua estada en obra. Aquesta xifra podrà ser revisada i actualitzada d'acord amb l'índex de preus al consum, mitjançant una ordre de la conselleria competent en matèria de territori. També s'haurà d'aportar un certificat acreditatiu de la correcta instal·lació de la grua, i el seu degut estat de conservació i funcionament.

7. Les sol·licituds de llicència d'obertura i funcionament hauran d'acompanyar-se de la documentació següent:

a) La informació que resulte del Llibre de l'Edifici.

b) Plànols o croquis a escala i tancats, de les plantes i seccions del local o establiment.

c) Memòria descriptiva de l'activitat, amb indicació del seu objecte, accessos, condicions d'evacuació, elements industrials, maquinària i instal·lacions.

d) Valoració econòmica de les instal·lacions.

8. Quan es tracte de la primera ocupació, les sol·licituds de llicència d'ocupació han d'acompanyar-se de:

a) Un certificat final d'obra i acta de replanteig.

b) Projecte de final d'obra, que inclourà una declaració del tècnic sobre la conformitat de les obres executades amb el projecte autoritzat per la llicència d'obres corresponent.

c) Tota la resta d'informació que resulte del Llibre de l'Edifici.

d) Si és el cas, certificat final de les obres d'urbanització que s'hagen escomés simultàniament amb les d'edificació.

e) Certificat emès per un facultatiu competent en el qual s'acredite que l'edifici s'ajusta a les condicions exigibles per a l'ús per al qual es destina.

9. En els altres casos en què se sol·licite llicència d'ocupació per canvi d'ús, i el nou siga una activitat innòcua, la sol·licitud de llicència haurà d'acompanyar-se de:

a) La informació que resulte del Llibre de l'Edifici.

b) Plànols o croquis a escala i tancats, de les plantes i seccions del local o establiment.

c) Memòria descriptiva de l'activitat, amb indicació del seu objecte, accessos, condicions d'evacuació, elements industrials, maquinària i instal·lacions.

d) Valoració econòmica de les instal·lacions.

10. Les sol·licituds de llicència d'altres actuacions urbanístiques establertes haurà d'acompanyar-se de:

a) Memòria descriptiva i justificativa.

b) Plànol d'emplaçament.

c) Plànols o croquis tancats i suficients de les instal·lacions o actuació que es pretén desenvolupar.

d) Pressupost estimat de l'actuació urbanística, o de les necessàries per a donar inici a l'extracció d'àrids o explotació de pedreres.

e) Quan es tracte d'alguna de les actuacions previstes en els apartats a), d), f) i g) de l'article 471 d'aquest reglament, podrà exigir-se la prèvia subscripció d'una pòlissa d'assegurança que cobreixi els riscos derivats de la responsabilitat civil.

11. Les sol·licituds de llicència d'usos provisionals hauran d'acompanyar-se de la documentació següent:

a) Memòria descriptiva i justificativa, amb referència als usos previstos en el planejament aplicable.

b) Plànols d'emplaçament.

c) Pressupost.

d) Projecte tècnic visat pel col·legi professional, en el cas que l'ús provisional impliqui l'execució d'alguna obra de construcció.

12. Les sol·licituds de llicència de demolició hauran d'acompanyar-se de la documentació següent:

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 territorio. 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 final de obra y acta de replanteo.

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.

e) Certificado emitido por facultativo competente en el que se acredite que el edificio se ajusta a las condiciones exigibles para el uso al que se destina.

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 establecidas 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 471 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) Imprés normalitzat de sol·licitud, degudament emplenat.

b) Descripció de la construcció objecte de demolició, que incloga fotografies en color de tot l'edifici o instal·lació, i dels elements més característics.

c) Memòria justificativa de la demolició, amb indicació del termini de començament de les obres des de l'atorgament de la llicència, i expressió de la durada prevista de les obres.

d) Projecte que incloga plànol parcel·lari a escala 1:2.000 assenyalant la construcció objecte de demolició, plans tancats de la planta, seccions i alçats a escala 1:100, pressupost per CAPÍTOL S del cost d'execució de les obres.

13. Per a les altres llicències que puga establir l'Ajuntament, mitjançant ordenança local s'establirà la documentació que ha de presentar-se juntament amb la sol·licitud de llicència.

*Article 487.* Esmena de les omissions en la sol·licitud (en referència a l'article 194.4 de la Llei urbanística valenciana)

Si la documentació presentada està incompleta o presenta deficiències formals, ha de requerir-se, per una sola vegada, el sol·licitant perquè l'esmene, i atorgar-li un termini de deu dies prorrogable d'acord amb la legislació sobre procediment administratiu, amb l'avertiment que si no ho fa se'l tindrà per desistit de la seua petició, després de la resolució prèvia expressa que ha de notificar-se a l'interessat. L'Administració no podrà sol·licitar noves correccions de deficiències o omissions que no estiguen previstes en el primer requeriment.

*Article 488.* Instrucció del procediment ordinari (en referència a l'article 194 de la Llei urbanística valenciana)

1. Els servicis tècnics i jurídics municipals han d'emetre un informe en el termini màxim de 20 dies hàbils, pronunciant-se sobre la conformitat de les sol·licituds a la normativa urbanística i a les altres normes aplicables. Transcorregut aquest termini, haurà de continuar-se la tramitació del procediment.

2. Quan es tracte d'una sol·licitud de llicència d'edificació formulada aportant el projecte bàsic, els informes no es podran emetre fins que l'interessat present el projecte d'execució visat pel col·legi professional. Sense perjudici d'això, es podrà formular per escrit una consulta sol·licitant l'emissió d'informe provisional a la vista del projecte bàsic.

3. Quan siguen preceptius informes o autoritzacions d'altres administracions públiques i no s'adjunten a la sol·licitud, l'ajuntament ha de remetre una còpia de l'expedient a aquestes administracions perquè resolguen en el termini màxim de dos mesos, transcorregut el qual es prosseguiran les actuacions.

4. No es podran atorgar llicències municipals, ni d'obres ni d'activitat, que legitimen usos i aprofitament en sòl no urbanitzable que, en els casos i mitjançant les tècniques regulades en la Llei de sòl no urbanitzable, estiguen subjectes a informe previ o autorització corresponent, fins que conste en l'expedient l'emissió d'informe o de l'acte d'autorització i, si és el cas, s'acredite el compliment de les condicions imposades per ells. En tot cas, el transcurs del termini previst legalment per a atorgar la llicència municipal en aquests supòsits, tindrà efectes desestimatoris i es considerarà denegada l'autorització.

*Article 489.* Resolució (en referència a l'article 194 de la Llei urbanística valenciana)

1. La resolució que de forma expressa pose fi al procediment haurà de ser dictada i notificada dins del termini legalment establert.

2. Les resolucions d'atorgament o denegació de llicències urbanístiques han de ser congruents amb el que sol·licita i estar adequadament motivades, amb referència expressa a la normativa que els serveix de fonament.

3. Una vegada dictada la resolució estimatòria, el projecte tècnic exigible, degudament identificat, formarà part de la llicència. Per a fer-ho constar s'estendrà una diligència en el revers de la documentació del projecte tècnic.

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 487.* 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 488.* 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 deberá continuarse la tramitación del procedimiento.

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 se proseguirán las actuaciones.

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 489.* 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, debidamente identificado, formará parte de la licencia. Para hacerlo constar se extenderá una diligencia en el reverso de la documentación del proyecto técnico.

*Article 490.* Resolució condicionada (en referència als articles 192.2 i 193.1 de la Llei urbanística valenciana)

En la resolució per la qual s'atorgue llicència urbanística, l'Ajuntament pot imposar al sol·licitant el compliment de condicions derivades de la normativa urbanística. Aquestes condicions:

1. No poden afectar l'ús principal projectat de manera que arriben a impedir el seu efectiu desenvolupament, ni en general implicar una alteració substancial de la sol·licitud.
2. Quan hagen de complir-se a la finca a què afecten, han de fer-se constar en el Registre de la Propietat a l'efecte previst en la legislació hipotecària.

*Article 491.* El còmput dels terminis de resolució (en referència a l'article 195 de la Llei urbanística valenciana)

El termini màxim en què ha de notificar-se la resolució comença a comptar de la data en què la sol·licitud tinga entrada en el registre municipal, sempre que la sol·licitud s'acompanye de tots els documents exigits, i s'interromp en els casos previstos en la legislació sobre procediment administratiu, inclosos els següents:

1. Terminis per a l'esmena de deficiències en la sol·licitud.
2. Períodes de suspensió de l'atorgament de llicències.
3. Terminis per a la concessió d'autoritzacions o emissió d'informes preceptius i determinants d'acord amb la normativa urbanística o a la legislació sectorial.

#### Secció 5a Procediment abreujat

*Article 492.* Procediment abreujat per a atorgar o denegar llicències (en referència a l'article 194 de la Llei urbanística valenciana)

L'ajuntament pot acordar, en l'instrument de planejament general, o bé mitjançant ordenança, que se substanciï un procediment abreujat en el que, respectant les regles del procediment ordinari, es reduïsquen a la meitat els terminis per a l'atorgament de totes o algunes de les següents llicències urbanístiques:

- a) Les llicències d'ocupació o utilització de construccions i instal·lacions.
- b) Les llicències d'edificació, quan el projecte tècnic s'haja sotmès al sistema de control o verificació regulat per la Generalitat.
- c) Les llicències d'edificació que per raó de la seua senzillesa tècnica i escassa entitat constructiva i econòmica hagen de ser considerades obra menor. Tindran la consideració d'obra menor les de modificació de la disposició interior dels edificis, siga quin siga el seu ús. També tindran aquesta mateixa consideració les de modificació de l'aspecte exterior dels edificis i instal·lacions, sempre que no afecten l'estructura.
- d) La llicència d'altres actuacions urbanístiques estables, quan es tracte de l'alçament de murs de fàbrica i tancament de terrenys, la ubicació de cases prefabricades, caravanes fixes i instal·lacions semblants, o la instal·lació d'hivernacles, com també la col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.
- e) La llicència d'usos i obres provisionals, quan es tracte del tancament de solars i obres, l'obertura de rases i cales, les instal·lacions de maquinària, bastides i fitacions, excloses les grues d'obres, la implantació de casetes prefabricades, carpes o altres instal·lacions semblants, l'ocupació de terrenys per firals, espectacles o altres actes a l'aire lliure, l'ocupació dels terrenys per aparcaments provisionals de vehicles de motor.

#### Secció 6a Procediment per a la llicència d'usos i obres provisionals

*Article 493.* Especialitats del procediment per a atorgar la llicència d'usos i obres provisionals (en referència als articles 191.5 i 194 de la Llei urbanística valenciana)

1. Per a atorgar les llicències d'ús provisional, s'aplica el procediment ordinari, amb les particularitats següents:
  - a) Als municipis amb població inferior a 25.000 habitants que no disposen de pla general, abans de resoldre l'ajuntament ha de sol·lici-

*Artículo 490.* 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:

1. 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.
2. Cuando hayan de cumplirse en la finca a la que afecten, deben hacerse constar en el Registro de la Propiedad a los efectos previstos en la legislación hipotecaria.

*Artículo 491.* 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:

1. Plazos para la subsanación de deficiencias en la solicitud.
2. Periodos de suspensión del otorgamiento de licencias.
3. Plazos para la concesión de autorizaciones o emisión de informes preceptivos y determinantes conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial.

#### Sección 5ª Procedimiento abreviado

*Artículo 492.* 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 propaganda 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 Procedimiento para la licencia de usos y obras provisionales

*Artículo 493.* 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 las 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, antes de resolver el Ayuntamiento

tar informe de la comissió territorial d'urbanisme, vinculant en les matèries d'urbanisme i ordenació territorial quan es referisquen a interessos de caràcter supralocal.

b) L'informe ha d'emetre's en el termini de dos mesos des de la recepció de l'expedient municipal, la no-emissió d'informe en el termini assenyalat no implicarà la paralització del procediment.

2. Amb audiència prèvia a l'interessat per un termini mínim de 15 dies, les llicències d'ús provisional poden ser revocades quan així ho exigisquen raons d'interès general, amb cessament dels usos i demolició de les obres. La revocació ha de ser motivada i no donarà dret a indemnització. Amb aquest fi aquestes llicències s'han de fer constar en el Registre de la Propietat incloent les condicions acceptades pel propietari.

#### CAPÍTOL IV

##### *Instrumentos de fomento de la conservación, rehabilitación i nova edificación*

#### Secció 1a

##### Garantia del compliment del deure d'edificar i rehabilitar

**Article 494.** Deure d'edificar i rehabilitar (en referència a l'article 204 de la Llei urbanística valenciana)

1. L'Administració ha de vetlar pel compliment efectiu del deure d'edificar i rehabilitar en els termes exigits per la llei, i habilitats per l'atorgament de la llicència.

2. Esgotats els terminis i les pròrrogues que es concedisquen, l'ajuntament ha d'iniciar procediment per a declarar la caducitat de la llicència edificació en els termes que preveu aquest reglament.

**Article 495.** Termini per a l'edificació dels solars resultants de la reparcel·lació (en referència als articles 125.6 i 204 de la Llei urbanística valenciana)

1. El termini d'un any per a edificar els solars resultants de la reparcel·lació es podrà ampliar fins a un màxim de dos anys més en l'acord per el que es recepcionen definitivament les obres d'urbanització, de forma expressament justificada.

2. Qualsevol propietari o interessat estarà legitimat per a sol·licitar l'ajornament previst en l'apartat anterior, que només es concedirà quan concorreruen i es justifiquen causes d'interès públic, basades en la millor adaptació a les demandes socials del mercat immobiliari.

**Article 496.** Inscripció dels solars i edificis per rehabilitar en el registre municipal d'urbanisme (en referència als articles 204, 216 i 217 de la Llei urbanística valenciana)

1. Quan s'incomplisquen les obligacions i deures urbanístics exigits per les lleis i els instruments de planejament urbanístic, o quan el propietari ho sol·licite voluntàriament, l'ajuntament ha d'iniciar el procediment per a incloure l'immoble en la secció 6a de solars i edificis a rehabilitar del registre municipal d'urbanisme.

2. La incoació haurà de produir-se en el termini màxim de 3 mesos comptadors des de la declaració de l'incompliment dels deures urbanístics, de la declaració de ruïna, o des que voluntàriament ho sol·licite el propietari.

3. L'ajuntament haurà de donar audiència al propietari i als altres titulars de béns i drets afectats, per un termini no inferior a 15 dies ni superior a 20.

4. Conclous aquests tràmits, en el termini màxim de 3 mesos l'Ajuntament ha de dictar i notificar la resolució sobre la inscripció de l'immoble en la secció 7a del registre urbanístic municipal. La resolució haurà de ser motivada, ha d'expressar la causa que determina la inscripció, la descripció de l'immoble afectat i, si és el cas, les declaracions administratives respecte a l'incompliment de deures urbanístics del propietari.

5. La resolució administrativa d'inscripció ha de comunicar-se al Registre de la Propietat per a la pràctica dels assentaments que corresponen, i s'hi haurà de fer constar la seua notificació al titular que figure en el Registre de la Propietat.

debe solicitar informe de la Comisión Territorial de Urbanismo, vinculante en las materias de urbanismo y ordenación territorial cuando se refieran a intereses de carácter supralocal.

b) El informe debe emitirse en el plazo de dos meses desde la recepción del expediente municipal, la no emisión de informe en el plazo señalado no implicará la paralización del procedimiento.

2. Previa audiencia al interesado por un plazo mínimo de 15 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

##### *Instrumentos de fomento de la conservación, rehabilitación y nueva edificación*

#### Sección 1ª

##### Garantía del cumplimiento del deber de edificar y rehabilitar

**Artículo 494.** 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 495.** 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 496.** 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 procediment s'ha iniciat d'ofici, el transcurs d'aquest termini de 3 mesos sense que s'haja dictat i notificat resolució, el procediment s'entendrà caducat, per la qual cosa no hi escaurà practicar la inscripció i s'arxivaran les actuacions substanciades.

7. Si el procediment s'ha iniciat a instància del propietari, el transcurs d'aquest termini de 3 mesos sense que s'haja dictat i notificat resolució, la sol·licitud s'entendrà estimada i hi escaurà practicar la inscripció de l'immoble en la Secció 7a de solars i edificis que s'han de rehabilitar del registre municipal d'urbanisme.

*Article 497. Presentació de programes (en referència a l'article 218 de la Llei urbanística valenciana)*

1. Una vegada practicada la inscripció en la secció de solars i edificis que s'han de rehabilitar del registre municipal d'urbanisme es podran presentar programes en els termes que preveu la Llei urbanística valenciana.

2. Transcorreguts 2 anys des de la inscripció sense que s'haja presentat cap programa, s'entendrà que concorren les circumstàncies tipificades en l'article 75.c) de la Llei d'expropiació forçosa, i es procedirà en conseqüència.

#### Secció 2a

##### Garantia del compliment del deure de conservació d'immobles i instal·lacions

*Article 498. Deure de conservar les edificacions (en referència a l'article 206 de la Llei urbanística valenciana)*

Els propietaris de terrenys, edificacions i instal·lacions han de mantenir en condicions adequades per a l'ornament públic i el decor, com també per a la seguretat i salubritat de les persones, la seguretat de les coses i la conservació del patrimoni immobiliari i el paisatge urbà o natural, tal com assenyalava l'article 206 de la Llei urbanística valenciana.

*Article 499. Ordres d'execució (en referència als articles 206 i 212 de la Llei urbanística valenciana)*

En cas d'incompliment, l'ajuntament, d'ofici o a instància de qual-sevol interessat, pot dictar les ordres d'execució necessàries per a obligar els propietaris de béns immobles a complir els deures urbanístics, i els podrà exigir-los la realització de les obres i treballs necessaris per a adaptar els béns immobles a les condicions establides en la normativa urbanística i en les altres normes aplicables, com ara:

a) La implantació, conservació, reparació o ampliació de servicis urbans.

b) La conservació, neteja i reforma de façanes o espais visibles des de la via pública, com també la neteja i el tancament de solars.

c) La reforma o fins i tot l'eliminació de construccions, instal·lacions i altres elements:

1r. Que produïsquen un risc cert per a la seguretat de persones o béns.

2n. Que impliquen un risc cert de deteriorament del medi ambient, del patrimoni natural i cultural o del paisatge.

3r. Que resulten incompatibles amb la prevenció de riscos naturals o tecnològics.

*Article 500. Contingut de l'ordre d'execució (en referència als articles 206 i 212 de la Llei urbanística valenciana)*

Les ordres d'execució han de detallar amb la més grans precisió possible les obres i la resta d'actuacions necessàries per a mantenir o reposar les condicions esmentades en l'article anterior i esmenar les deficiències advertides, com també el seu pressupost estimat i el termini per a complir-les, en atenció a la seua entitat i complexitat. No obstant això, quan s'ordene l'execució d'obres o altres mesures recomanades en els certificats d'inspecció tècnica de construccions o en els seus informes annexos, les ordres poden remetre's a allò que s'ha disposat en aquests informes.

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 497. 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

##### Garantía del cumplimiento del deber de conservación de inmuebles e instalaciones

*Artículo 498. 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 el ornato público y el decoro, así como 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, tal y como señala el artículo 206 de la Ley Urbanística Valenciana.

*Artículo 499. Órdenes de ejecución (en referencia a los artículos 206 y 212 de la Ley Urbanística Valenciana)*

En caso de incumplimiento 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 500. 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.



*Article 501.* Procediment i efectes de les ordres d'execució (en referència als articles 206 i 212 de la Llei urbanística valenciana)

1. Les ordres d'execució han de dictar-se amb audiència prèvia als propietaris afectats i informe dels servicis tècnics i jurídics municipals, com també de l'òrgan competent en matèria de patrimoni cultural quan s'afecte un bé d'interès cultural declarat o en procés de declaració.

2. El compliment de les ordres d'execució eximeixen de l'obligació d'obtenir llicència urbanística per als actes de transformació, ús del sòl i d'edificació que constituïsquen el seu objecte.

3. Durant el termini d'execució de les ordres, els propietaris obligats poden:

a) Proponer alternatives tècniques que garantisquen el compliment de l'objecte de l'ordre.

b) Sol·licitar la declaració de ruïna.

c) Sol·licitar raonadament la concessió d'una pròrroga.

d) Sol·licitar les ajudes econòmiques a què tinguen dret segons el règim de protecció de l'immoble.

4. En els casos esmentats en les lletres a) i b) de l'apartat anterior se suspén el còmput del termini per a l'execució de l'ordre, que es reprén a partir de la notificació de la resolució per la qual s'accepte o rebutge la proposta o sol·licitud.

5. Excepcionalment, quan hi haja perill imminent de danys a persones o béns, sempre que s'identifique expressament el risc i es motive la peremptorietat de les circumstàncies, les ordres d'execució han de complir-se de manera immediata, però sense que això puga implicar en cap cas la demolició, ni tan sols parcial, de béns d'interès cultural declarats o en procés de declaració.

6. Les obres i la resta d'actuacions assenyalades en les ordres d'execució han de realitzar-se a càrrec dels propietaris dels immobles afectats, excepte quan el seu import supere el límit del deure de conservació definit en l'article 208 Llei urbanística valenciana, corresponent en aquest cas l'excés a l'ajuntament.

*Article 502.* Execució forçosa (en referència als articles 206 i 212 de la Llei urbanística valenciana)

1. L'incompliment de les ordres d'execució faculta l'ajuntament per a acordar la seua execució subsidiària o la imposició de multes coercitives, en ambdós casos fins al límit del deure legal de conservació i prèvia advertència a l'interessat. Si hi ha risc immediat per a la seguretat de persones

O béns, o de deteriorament del medi ambient o del patrimoni natural i cultural, l'ajuntament ha d'optar per l'execució subsidiària.

2. Les multes coercitives poden imposar-se fins a aconseguir la total execució del que disposen les ordres d'execució, amb un màxim de deu multes successives imposades amb periodicitat mínima mensual, per un import màxim equivalent, per a cada multa, al 10% del valor de les obres ordenades.

L'import acumulat de les multes no ha de sobrepassar el límit del deure de conservació definit en l'article 208 Llei urbanística valenciana.

3. Les multes coercitives són independents de les sancions que s'imposen per les infraccions urbanístiques derivades de l'incompliment de les ordres d'execució, i compatibles amb aquestes.

4. Els costos de l'execució subsidiària de les ordres d'execució i l'import de les multes coercitives que s'imposen, si és el cas, poden exigir-se mitjançant el procediment administratiu de constrenyiment.

#### Secció 3a

Límits del deure conservar les edificacions.

Declaració de ruïna

*Article 503.* Ruïna imminent i adopció de mesures cautelàries (en referència a l'article 213 de la Llei urbanística valenciana)

1. S'entén per ruïna imminent d'un immoble una situació de deteriorament físic d'aquest tal que implique un risc actual i real per a les persones o les coses, o que pose en perill la integritat d'un bé d'interès cultural declarat o en procés de declaració. En aquest cas, l'òrgan municipal competent pot, amb un informe previ tècnic:

*Artículo 501.* 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 transformación, uso del suelo y de edificación 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 502.* 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

Límites del deber de conservar las edificaciones.

Declaración de ruina

*Artículo 503.* Ruina inminente y adopción de medidas cautelárisimas (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 l'immediat desallotjament dels ocupants de l'immoble.  
b) Adoptar les altres mesures provisionals necessàries per a impedir danys a les persones o les coses, o la pèrdua del bé d'interés cultural, com ara la fitació i apuntament de l'immoble, el tancament de façanes o el desviació del trànsit de persones i del trànsit rodat.

2. Entre les mesures previstes en l'apartat anterior només pot incloure's la demolició d'aquelles parts de l'immoble que siga imprescindible eliminar, i en cap cas si es tracta de béns d'interés cultural declarats o en procés de declaració.

3. L'ajuntament ha de realitzar inspeccions periòdiques dels immobles afectats per les mesures previstes en aquest article, per a comprovar si es mantenen les circumstàncies que les van motivar o si, en cas contrari, se n'aprecien unes altres de noves que aconsellen adoptar una decisió diferent.

*Article 504.* Inici del procediment per a la declaració de ruïna (en referència a l'article 210 de la Llei urbanística valenciana)

1. El procediment de declaració de ruïna pot iniciar-se d'ofici per l'ajuntament, mitjançant un acord de l'òrgan municipal competent.

2. Així mateix, el procediment de declaració de ruïna d'un immoble pot iniciar-se mitjançant sol·licitud o denúncia de qualsevol persona interessada. Amb aquest efecte pot considerar-se interessada, entre altres, tota persona física o jurídica que al·legue danys o perill de danys propis derivats de l'estat actual d'un immoble.

3. Quan el procediment afecte un bé d'interés cultural declarat o en procés de declaració, ha de notificar-se l'inici del procediment i les resolucions ulteriors a l'administració competent.

*Article 505.* Contingut de la sol·licitud de declaració de ruïna (en referència a l'article 210 de la Llei urbanística valenciana)

La sol·licitud ha de complir els requisits següents:

1. En l'escrit de sol·licitud ha de constar:

a) Les dades per a la identificació de l'immoble la declaració de ruïna de la qual se sol·licita.

b) El supòsit o supòsits al·legats d'estat ruïnós de l'immoble.

c) La llista d'ocupants de l'immoble, siga quin en siga el títol de possessió.

d) Els titulars de drets reals sobre l'immoble, si els hi ha.

e) Acreditació de la titularitat de drets sobre l'immoble, si és el cas.

2. La sol·licitud ha d'acompanyar-se d'un informe tècnic, el qual ha de:

a) Descriure l'estat físic de l'immoble.

b) Justificar la causa de declaració de ruïna invocada.

c) Descriure i valorar les obres necessàries per a mantenir o reposar les condicions de seguretat i estabilitat assenyalades en l'article 19, justificant que el seu cost excedeix del límit del deure legal de conservació definit en aquest article.

d) Informar si l'immoble reuneix condicions de seguretat i salubritat suficients per a la permanència dels seus ocupants, fins que s'adopte la resolució que hi escaiga.

*Article 506.* Instrucció del procediment de declaració de ruïna (en referència a l'article 210 de la Llei urbanística valenciana)

1. Una vegada iniciat el procediment de declaració de ruïna, ha de donar-se audiència als propietaris, ocupants i titulars de drets reals sobre l'immoble, posant-los de manifest la documentació incorporada a l'expedient i traslladant de còpia literal i completa dels informes tècnics obrants en ell, perquè, dins d'un termini de 15 dies, puguin al·legar i presentar els documents, justificacions i mitjans de prova que estimen pertinents.

2. Transcorregut el termini d'al·legacions i prèvia inspecció tècnica de l'immoble, els servicis tècnics municipals han d'emetre en el termini màxim de 10 dies hàbils un informe pericial sobre les circumstàncies de l'immoble, proposant les mesures a adoptar. Es podrà prescindir de l'informe quan amb anterioritat a aquest tràmit s'haja rea-

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 504.* 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 mediante solicitud o denuncia 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 505.* 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 reposar 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 506.* 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

litzat ja una prèvia inspecció tècnica de construccions, i la informació figure en l'acta d'inspecció.

3. A la vista d'informe dels servicis municipals i de les al·legacions, l'instructor del procediment elevarà proposta de resolució en el termini màxim de 10 dies hàbils des de l'emissió de l'informe regulat en l'apartat anterior.

*Article 507.* Resolució del procediment de declaració de ruïna (en referència a l'article 210 de la Llei urbanística valenciana)

La resolució que pose fi al procediment ha d'optar entre:

1. Denegar la declaració de l'estat de ruïna; en aquest cas la mateixa resolució ha d'ordenar l'execució de les obres de conservació o rehabilitació i la resta de mesures necessàries per a reposar les condicions assenyalades en l'article 206 de la Llei urbanística valenciana.

2. Declarar l'estat de ruïna; en aquest cas la resolució ha d'ordenar al propietari la rehabilitació o la demolició de l'immoble, segons siga procedent en aplicació de la normativa, i assenyalant terminis amb aquest fi, i si és el cas detallar les obres i mesures necessàries per a assegurar la integritat física dels ocupants i de tercers. No obstant això, no pot ordenar-se la demolició, ni tan sols parcial, quan es tracte de béns d'interés cultural declarats o en procés de declaració o d'immobles catalogats amb un nivell de protecció que impedisca la demolició, i en aquest cas la resolució ha d'ordenar l'execució de les obres de conservació o rehabilitació i la resta de mesures necessàries per a reposar les condicions assenyalades en l'article 206 de la Llei urbanística valenciana, tenint en compte el règim de protecció de l'immoble, i el termini en què ha de sol·licitar-se la llicència corresponent.

3. Declarar l'estat de ruïna parcial; en aquest cas la resolució ha d'ordenar l'execució de les mesures esmentades en apartat primer del present article respecte de la part no declarada en ruïna, i respecte de la part afectada ha d'atenir-se al que disposa la lletra anterior.

4. La resolució del procediment de declaració de ruïna ha de notificar-se a tots els propietaris, ocupants i titulars de drets reals sobre l'immoble, com també a totes les altres persones que hagen sigut part en el procediment. La resolució ha de notificar-se dins d'un termini de sis mesos des de la data de la sol·licitud quan el procediment s'haja iniciat a instància de part, o des de la data de l'acord d'inici quan s'haja iniciat d'ofici. Transcorregut aquest termini, en el primer cas la sol·licitud ha d'entendre's estimada, i en el segon cas el procediment caducat.

5. Quan la resolució implique la declaració de ruïna total o parcial, l'ajuntament haurà de remetre-la al Registre de la Propietat amb la finalitat que es faça constar mitjançant l'assentament corresponent.

*Article 508.* Efectes de la declaració de ruïna (en referència a l'article 210 de la Llei urbanística valenciana)

1. La declaració de ruïna produeix els efectes previstos en l'article 210 de la Llei urbanística valenciana.

2. La declaració de ruïna no eximeix el propietari de l'immoble del deure sol·licitar llicència urbanística per a l'execució de la demolició o de les obres de conservació o rehabilitació que s'ordenen. En aquest cas la llicència ha de preveure totes les actuacions que hagen de realitzar-se a l'immoble i el resultat final d'aquestes, i podran concretar-se a través d'aquesta les condicions previstes en el planejament urbanístic per a salvaguardar els valors que siguen objecte de protecció.

3. Quan la declaració de ruïna es referisca a un edifici catalogat o objecte del procediment de catalogació, l'administració pot signar un conveni amb el propietari per a instrumentar el règim de subvencions i obligacions que s'acorde.

*Article 509.* Incumpliment de la declaració de ruïna (en referència a l'article 210 de la Llei urbanística valenciana)

1. En cas d'incumpliment dels terminis assenyalats en la declaració de ruïna, l'ajuntament, després de l'advertiment previ, pot efectuar l'execució subsidiària de les mesures disposades en la declaració a

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 507.* 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, según proceda en aplicación de la normativa, 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 apartado primero del presente artículo respecto de la parte no declarada en ruina, y respecto de la parte afectada debe atenderse 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.

5. Cuando la resolución implique la declaración de ruina total o parcial, el Ayuntamiento deberá remitirla al Registro de la Propiedad con la finalidad de que se haga constar mediante el asiento correspondiente.

*Artículo 508.* 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 509.* 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

costa de l'obligat, o bé resoldre la subjecció de l'immoble al règim de venda forçosa, amb la inscripció en la secció de solars i edificis a rehabilitar del registre municipal d'urbanisme.

2. Les despeses i indemnitzacions que satisfaga l'ajuntament poden ser exigides mitjançant el procediment administratiu de constrenyiment, fins al límit del deure legal de conservació definit en l'article 208 de la Llei urbanística valenciana.

#### Secció 4a

##### Conservació i rehabilitació del patrimoni arquitectònic

*Article 510.* Patrimoni arquitectònic i paisatge urbà (en referència a l'article 206 de la Llei urbanística valenciana)

1. Com a encarnació del passat, el patrimoni arquitectònic constitueix un element indispensable per a l'equilibri i la plenitud de l'home. És un capital espiritual, cultural i social, que posseeix un valor educatiu rellevant i afavoreix l'equilibri harmònic de la societat.

2. Per a protegir el patrimoni arquitectònic s'adoptaran mesures orientades a l'èxit dels següents objectius:

a) La recuperació i millora d'infraestructures, espais lliures i dotacions, prestant especial atenció a les qüestions d'accessibilitat i d'eliminació de barreres arquitectòniques.

b) La recuperació i millora de façanes i la resta de tancaments que configuren l'escena urbana.

c) La conservació, recuperació i rehabilitació d'edificis catalogats, o mereixedors de ser subvencionats en els termes que preveu aquest reglament.

d) El foment de la sostenibilitat del desenvolupament urbà, especialment pel que fa a l'eficiència energètica, l'estalvi de consum d'aigua i el reciclatge de residus.

3. Per a protegir de forma adequada el paisatge urbà s'adoptaran mesures orientades a l'èxit dels següents objectius:

a) Protegir les vistes dels conjunts urbans, i de les fites paisatgístiques des de l'exterior, com també les perspectives urbanes d'interès dins dels mateixos nuclis.

b) Protegir el paisatge urbà contra la degradació resultant de la instal·lació de suports, cables elèctrics o telefònics, antenes de televisió i signes publicitaris, cartells, rètols comercials, i mitjans de propagant en general, quan no harmonitzen adequadament amb l'entorn.

*Article 511.* Actuacions de conservació i rehabilitació del patrimoni arquitectònic que tenen caràcter preferent (en referència als articles 208 i 209 de la Llei urbanística valenciana)

1. Tindrà preferència la conservació i rehabilitació de béns inclosos en el Catàleg, i d'immobles inscrits en el Registre Municipal d'Urbanisme en la Secció d'Edificis a Rehabilitar.

2. També tindran caràcter preferent les actuacions de conservació i rehabilitació que es realitzen en execució d'un pla parcial de millora o un pla de reforma interior.

3. Supletòriament, i quan no hi haja béns o programes relatius als anteriors apartats, podran atorgar-se subvencions a altres actuacions de conservació i rehabilitació.

4. En el marc del que preveu l'article 209 de la Llei urbanística valenciana i el que preceptua la Llei 8/2004, d'habitatge de la Comunitat Valenciana, les mesures establides o que s'establisquen per al foment de la conservació i rehabilitació, a acceptar tant per la Generalitat com pels ajuntaments, hauran de preveure els criteris i condicions de les actuacions i els requisits dels beneficiaris, havent d'incorporar en els àmbits de planejament urbà i amb les mesures urbanístiques que es determinen a fi a la conservació i rehabilitació.

*Article 512.* Concertació de l'ús i cessió dels immobles conservats o rehabilitats amb ajudes públiques (en referència a l'article 209.2 de la Llei urbanística valenciana)

1. Les limitacions a l'ús i cessió establides en l'article anterior podran desplaçar-se i substituir-se en el cas que el beneficiari de la sub-

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

##### Conservación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico

*Artículo 510.* Patrimonio arquitectónico y 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 511.* 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.

4. En el marco de lo contemplado por el artículo 209 de la Ley Urbanística Valenciana y lo preceptuado en la Ley 8/2004, de Vivienda de la Comunitat Valenciana, las medidas establecidas o que se establezcan para el fomento de la conservación y rehabilitación, a aceptar tanto por la Generalitat como por los Ayuntamientos, contemplarán los criterios y condiciones de las actuaciones y los requisitos de los beneficiarios, debiéndose incorporar en los ámbitos de planeamiento urbano y con las medidas urbanísticas que se determinen en aras a la conservación y rehabilitación.

*Artículo 512.* 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

venció faça un conveni amb l'administració que la va atorgar per a l'explotació conjunta de l'immoble. A l'efecte del que estableix aquest reglament, aquest conveni tindrà caràcter urbanístic.

2. El conveni tindrà el contingut següent:

- a) Un estudi de rehabilitació, que haurà d'incloure plànols o croquis i una memòria justificativa.
- b) La identificació dels drets i obligacions de l'administració, dels propietaris i dels inquilins, si n'hi ha.

## CAPÍTOL V

### Protecció de la legalitat urbanística

#### Secció 1a

#### Disposicions generals

*Article 513.* Activitat administrativa de protecció de la legalitat (en referència a l'article 190 de la Llei urbanística valenciana)

1. Les administracions públiques han de vetlar per l'adequat compliment de la normativa urbanística mitjançant l'activitat administrativa de protecció de la legalitat, que comprén les competències següents:

- a) La inspecció urbanística.
- b) L'adopció de mesures de protecció i restauració de la legalitat.

c) La imposició de sancions per infraccions urbanístiques.

2. Amb caràcter general, tota infracció urbanística determina la imposició de sancions als seus responsables, com també la seua obligació de restaurar la legalitat urbanística i rescabalar els danys i indemnitzar els perjudicis que la infracció produïska. Aquestes sancions són independents i compatibles amb les mesures de protecció i restauració de la legalitat.

3. Amb independència de les sancions que s'imposen, davant qualsevol vulneració de la normativa urbanística l'administració competent està obligada en tot cas a adoptar les mesures de protecció i restauració de la legalitat que siguen necessàries, com també a reposar els béns afectats al seu estat originari previ a l'actuació contrària a dret.

#### Secció 2a

#### Inspecció urbanística

*Article 514.* Objecte i funcions de la inspecció urbanística (en referència als articles 190 i 256 de la Llei urbanística valenciana)

La inspecció urbanística té com a objecte la vigilància, investigació i comprovació del compliment efectiu i l'observança de la legislació urbanística i dels plans, programes i normes urbanístiques, i a més:

- a) La proposta d'adopció de mesures provisionals i definitives de protecció i, si és el cas, de restauració de la legalitat.
- b) La proposta d'inici de procediments sancionadors als responsables de les infraccions urbanístiques.
- c) L'assessorament i informació en matèria de protecció de la legalitat, en especial a altres administracions públiques i a les persones inspeccionades.

*Article 515.* Competència en matèria d'inspecció urbanística (en referència als articles 190 i 257 de la Llei urbanística valenciana)

Tenen la competència en matèria d'inspecció urbanística les entitats locals d'acord amb la legislació de règim local i l'administració autonòmica que ha d'exercir la inspecció urbanística en quant afecte la defensa de l'ordre jurídic d'interès supramunicipal. Del resultat de la inspecció ha d'informar-se els ajuntaments afectats, a efecte de l'exercici de les seues competències respectives.

Les diputacions provincials, en la seua funció col·laboradora, podran exercir la inspecció urbanística en relació amb les infraccions urbanístiques comeses en el seu àmbit territorial.

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

### Protección de la legalidad urbanística

#### Sección 1ª

#### Disposiciones generales

*Artículo 513.* 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

#### Inspección urbanística

*Artículo 514.* 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 legislación urbanística y de los planes, programas y normas urbanísticas, 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 515.* Competencia en materia de inspección urbanística (en referencia a los artículos 190 y 257 de la Ley Urbanística Valenciana)

Ostentan, la competencia en materia de inspección urbanística, las Entidades Locales conforme a la legislación de régimen local y la Administración Autonómica que debe ejercer la inspección urbanística en cuanto afecte a la defensa del orden jurídico de interés supramunicipal. Del resultado de la inspección debe informarse a los Ayuntamientos afectados, a efecto del ejercicio de sus respectivas competencias.

Las Diputaciones Provinciales, en su función colaboradora, podrán ejercer la inspección urbanística en relación con las infracciones urbanísticas cometidas en su ámbito territorial.

*Article 516. Personal inspector (en referència als articles 190 i 257 de la Llei urbanística valenciana)*

1. El personal encarregat de la inspecció urbanística té la condició d'agent de l'autoritat, i com a tal pot demanar, en l'exercici de les seues funcions, quanta informació, documentació i ajuda material necessite per a l'adequat compliment de les seues cometes, de totes les persones relacionades amb qualsevol actuació urbanística, que estaran obligades a prestar la col·laboració requerida. La informació pot requerir-se tant a les empreses subministradores de servicis previstes en l'article 199 de la Llei urbanística valenciana, com a les administracions públiques i la resta d'entitats amb competència sobre l'actuació urbanística de què es tracte o relacionades amb aquesta, inclosos els col·legis professionals.

2. Els inspectors gaudiran de plena independència de criteri en el desenvolupament de les seues funcions, i per a la seua correcta identificació l'administració ha d'expedir un document acreditatiu de la seua condició d'agents de l'autoritat.

3. Els ajuntaments, diputacions provincials si és el cas i la conselleria competent en matèria de territori determinaran en la seua llista de llocs de treball a qui s'atribueix l'exercici de la funció inspectora, amb expressa indicació del caràcter exclusiu o no d'aquesta comesa.

4. En les seues actuacions, amb l'acreditació oficial prèvia de la seua condició i sense necessitat d'avís previ, el personal encarregat de la inspecció urbanística està autoritzat per a entrar en finques, construccions i la resta de llocs que siguen objecte d'inspecció, com també a romandre-hi durant el temps necessari per a exercir les seues funcions. No obstant això, quan siga necessària l'entrada en un domicili o en lloc assimilat a aquest, ha d'obtenir-se el consentiment del titular o, si no n'hi ha, l'oportuna autorització judicial.

*Article 517. Funcions de la inspecció (en referència als articles 190 i 256 de la Llei urbanística valenciana)*

Entre altres, són funcions de la inspecció urbanística, les següents:

a) Vigilar la deguda observança de les normes urbanístiques, controlant i fiscalitzant l'actuació de tots els subjectes implicats en el procés d'urbanització i edificació.

b) Esbrinar, constatar i denunciar tota inobservança de les normes urbanístiques.

c) Informar i assessorar sobre el compliment de les normes en matèria d'urbanisme.

d) Proposar a l'òrgan de què depenguen, l'adopció de mesures cautelars i de restauració de la legalitat urbanística, com també proposar la incoació de procediments sancionadors.

e) Emetre informes en matèria d'urbanisme, bé d'ofici, bé a instància dels instructors dels expedients sancionadors.

f) Verificar personalment i directament l'efectiva existència dels fets objecte d'inspecció, descriure'ls amb el detall suficient i qualificar-los tècnicament en les actes d'inspecció.

g) Qualsevol altres funcions d'assessorament, fiscalització i control urbanístic que s'encomanen al personal inspector.

*Article 518. Actes d'inspecció (en referència als articles 190 i 257 de la Llei urbanística valenciana)*

1. Les actes i diligències que s'estenguen en l'exercici de les funcions d'inspecció urbanística tenen la naturalesa de documents públics i constitueixen prova de l'existència dels fets personal i directament constatats que motiven la seua formalització, sense perjudici de les proves que en defensa dels respectius drets i interessos puguin aportar els interessats.

2. Les actes d'inspecció urbanística han de ser signades per l'inspector que les haja alçades i per la persona que estiga al càrrec de l'activitat inspeccionada en aquest moment; si aquesta persona es nega a subscriure-les ha de fer-se constar aquesta circumstància. En tot cas, es lliurarà una còpia de l'acta a la persona responsable de l'activitat objecte d'inspecció. Si al lloc on es gira la inspecció no està present la persona responsable o es nega a rebre-la, l'acta es notificarà al promotor o si no n'hi ha al titular cadastral de la finca, en la

*Artículo 516. 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, Diputaciones Provinciales en su caso y la Conselleria competente en materia de Territorio 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 o en lugar asimilado a éste, debe obtenerse el consentimiento del titular o, en su defecto, la oportuna autorización judicial.

*Artículo 517. 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 518. 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

forma assenyalada en l'article 58 de la Llei de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

3. La signatura de les actes d'inspecció urbanística no implica acceptar el seu contingut ni la veracitat dels fets descrits. Al seu torn, la negativa a signar aquestes actes no produeix la paralització o arxivament de les actuacions que puguin seguir-se.

4. Les actes d'inspecció urbanística que documenten el resultat de cada actuació inspectora han de contenir:

a) El lloc i la data de la seua formalització.

b) La identificació personal de l'inspector que la subscriu.

c) El nom i cognoms, número de document nacional d'identitat i domicili de les persones que intervenen en les actuacions, i el caràcter o representació amb què ho fan, siguin promotors, propietaris, constructors, tècnics, usuaris o representants de qualsevol dels anteriors, o en absència de tots ells o quan no siga possible identificarlos, es faran constar les dades que es coneguen de qui es trobe al capdavant de les obres o de l'establiment.

d) La descripció detallada dels elements essencials de l'actuació urbanística de la qual convinga deixar constància, destacant els fets i circumstàncies rellevants per a l'adopció de mesures de protecció i restauració de la legalitat, com també per a la tipificació de la infracció i la graduació de la sanció.

e) Les fotografies de l'actuació urbanística, que s'incorporen a l'expedient de què es tracte, estenent en el revers diligència per a deixar constància de la data i persona que les va captar. L'obligació d'incorporar les fotografies podrà dispensar-se sempre que en l'acta es motiven les raons que justifiquen la dispensa per resultar inútil o impertinent la realització de fotografies.

f) Les manifestacions dels intervinents, si és el cas.

5. En cada unitat administrativa que exercisca funcions d'inspecció, es portarà un llibre on s'anoten les visites d'inspecció efectuades, i un registre en què quede constància de totes les actes que s'hagen estés.

6. Les actes d'inspecció hauran de ser notificades a la persona que s'identifique i es trobe a les obres, al promotor, en titular catastral i al propietari o titular dels terrenys o obra, quan siga conegut i siga persona diferent de les anteriorment indicades.

*Article 519. Diligències d'inspecció (en referència als articles 190 i 257 de la Llei urbanística valenciana)*

1. Les diligències que s'estenguen com a conseqüència d'una actuació inspectora per a fer constar fets o circumstàncies coneguts en el curs d'un procediment han d'incorporar-se immediatament a l'expedient que documente el procediment.

2. Les diligències que reflectisquen els resultats d'actuacions inspectores d'obtenció d'informació han de lliurar-se als inspectors a l'òrgan competent per a l'anàlisi de la informació obtinguda.

3. Quan una diligència reculla accions o omissions que puguin ser constitutives d'una infracció de la normativa urbanística ha d'informar, sense dilacions, l'òrgan competent per a l'adopció de les mesures que pertoquen.

*Article 520. Deure de col·laboració amb la inspecció urbanística (en referència als articles 190 i 257 de la Llei urbanística valenciana)*

1. Les administracions públiques hauran de col·laborar amb la inspecció i facilitar la informació de què disposen. Amb aquest fi, els serveis d'inspecció podran sol·licitar quantes dades, documents o mitjans probatoris necessiten per a l'exercici de les seues funcions.

2. Igualment, els col·legis professionals competents per al visat dels projectes tècnics, col·laboraran amb els serveis d'inspecció urbanística, aportant la informació que es requereix. A més, si aquests col·legis tenen notícia de la inobservança o la vulneració de les normes urbanístiques, hauran d'informar el servei d'inspecció mitjançant escrit motivat.

3. També han de col·laborar les companyies de subministraments i serveis en els termes establits en la disposició addicional quarta de la Llei 10/2004, de 9 de desembre, del sòl no urbanitzable.

catastral de la finca, en la forma senyalada 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 convinga 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, que se incorporan al expediente 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.

6. Las actas de inspección deberán ser notificadas a la persona que se identifique y se halle en las obras, al promotor, al titular catastral y al propietario o titular de los terrenos u obra, cuando sea conocido y sea persona distinta de las anteriormente indicadas.

*Artículo 519. 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 520. 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 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 tuvieran 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.

## Secció 3a

## Protecció i restauració de la legalitat urbanística

*Article 521.* Protecció i restauració de la legalitat urbanística (en referència a l'article 219 de la Llei urbanística valenciana)

La protecció i restauració de la legalitat urbanística vulnerada es regirà pel que disposa la llei. Si com a conseqüència del requeriment de legalització, l'interessat sol·licita llicència urbanística o l'autorització administrativa que escaiga, se seguiran els tràmits ordinaris del procediment per al seu atorgament o denegació.

*Article 522.* Competència de l'administració autonòmica en matèria de protecció i restauració de la legalitat urbanística (en referència a l'article 219 de la Llei urbanística valenciana)

L'Administració autonòmica haurà d'adoptar les pertinents mesures de protecció i restauració de la legalitat quan es tracte d'actes de transformació, d'ús i d'edificació del sòl, subsòl i vol que vulnere la normativa urbanística i afecten l'ordre jurídic d'interès supramunicipal, en especial pel que fa al que disposen els instruments d'ordenació del territori i a les parcel·lacions urbanístiques i la resta d'usos del sòl no urbanitzable prohibits o subjectes a autorització, quan constitueixen infracció greu o molt greu. Amb aquest fi:

1. Quan el Servei Territorial tinga coneixement de l'existència d'actes d'ús del sòl que puguen vulnerar la normativa urbanística i no li conste l'adopció de mesures de protecció i restauració de la legalitat, ha de requerir els ajuntaments perquè les adopten dins del termini d'un mes.

2. Desatés el requeriment, el Servei Territorial ha d'exercir les seues pròpies competències de protecció i restauració de la legalitat, i assumir les competències municipals, si els actes constitueixen una infracció greu o molt greu. En aquest cas, les resolucions i acords que s'adopten en el seu exercici han de ser comunicades als ajuntaments afectats dins d'un termini de deu dies.

*Article 523.* Esbrinaments previs (en referència a l'article 219 de la Llei urbanística valenciana)

Abans d'iniciar el procediment de protecció de la legalitat urbanística, l'administració pot realitzar les actuacions prèvies que resulten oportunes o convenientes per a aclarir els fets i determinar els presumptes responsables. El desenvolupament d'aquestes actuacions prèvies no interromp el termini de prescripció de les infraccions urbanístiques que s'hagen pogut cometre.

*Article 524.* Incoació del procediment (en referència a l'article 219 de la Llei urbanística valenciana)

1. L'òrgan competent ha d'incoar el procediment de protecció de legalitat urbanística si té coneixement de qualsevol acció o omisió que presumptament es realitze sense observar la normativa urbanística, o vulnerant-la. L'incompliment d'aquest deure és títol d'imputació de responsabilitat a les autoritats o funcionaris que romanguen inactius.

2. La incoació es realitzarà d'ofici, per petició raonada d'altres òrgans administratius o col·legis professionals, o per denúncia presentada per qualsevol persona. En el cas que la denúncia s'estime no fonamentada, l'administració ha de justificar aquesta apreciació notificant al denunciante els fets i fonaments jurídics de la decisió de no incoar el procediment.

3. La incoació del procediment haurà de ser notificada a l'interessat en el termini màxim de 10 dies, havent de quedar constància fefaent de la recepció o de l'intent de notificació. Quan la incoació haja sigut impulsada a instància d'una altra administració pública o d'un col·legi professional amb competències relacionades amb l'urbanisme, també haurà de comunicar-se-li l'acte d'incoació en aquest mateix termini.

*Article 525.* Comunicació al Registre de la Propietat (en referència a l'article 219 de la Llei urbanística valenciana)

L'ajuntament ha de comunicar al registre de la propietat corresponent l'inici dels procediments de protecció i restauració de la lega-

## Sección 3ª

## Protección y restauración de la legalidad urbanística

*Artículo 521.* 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 522.* 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 deberá adoptar las pertinentes medidas de protección y restauración de la legalidad cuando se trate de actos de transformación, de uso y de edificación del suelo, subsuelo y vuelo que vulnere 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 523.* 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 524.* 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 presumptamente 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 notificada al interesado en el plazo máximo de 10 días, debiendo quedar constancia fehaciente de la recepción o del intento de notificación. 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 comunicarse el acto de incoación en ese mismo plazo.

*Artículo 525.* 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 res-



litat com també dels procediments sancionadors per infracció urbanística, per a la seua publicitat i la pràctica dels assentament escaients, d'acord amb la legislació hipotecària.

*Article 526.* Protecció de la legalitat urbanística en sòl no urbanitzable (en referència als articles 221, 222, 224 i 231 de la Llei urbanística valenciana).

1. Quan la conselleria competent en matèria de territori tinga coneixement que s'ha realitzat algun acte d'ús o edificació en sòl no urbanitzable que puguen ser constitutius d'infracció greu o molt greu, estiguen o no subjectes a declaració d'interés comunitari, requerirà l'ajuntament perquè li informe en el termini màxim de 10 dies respecte a l'existència o no de llicència municipal.

2. En el cas que no s'haja atorgat llicència municipal, si les obres estan en execució, la conselleria ordenarà la seua immediata suspensió, de conformitat amb el que preveu l'article 221 i concordants de la Llei urbanística valenciana, iniciant-se el procediment de protecció de la legalitat urbanística.

3. En el cas que s'haja atorgat llicència municipal i les obres s'hagen acabat, la conselleria formularà el requeriment de legalització, de conformitat amb el que preveu l'article 224 i concordants de la Llei urbanística valenciana, iniciant-se el procediment de protecció de la legalitat urbanística.

4. En el cas que s'haja atorgat llicència municipal, si la conselleria considera que l'actuació urbanística constitueix una infracció urbanística greu o molt greu, formularà el requeriment d'anul·lació o interposarà recurs contenciós administratiu, en els termes que preveu l'article 231 de la Llei urbanística valenciana.

5. En el cas que s'haja atorgat llicència municipal, però s'advertisca que les obres no s'hi ajusten, la conselleria sol·licitarà a l'alcalde que duga a terme les actuacions previstes en els apartats 3 i 4 de l'article 221 de la Llei urbanística valenciana. Transcorregut un mes des d'aquesta comunicació, si l'alcalde no ho ha ordenat, la conselleria també podrà ordenar la paralització de les obres que de mode manifest no estiguen emparades per la llicència municipal.

6. La conselleria competent en matèria de territori, podrà adoptar les mesures de restauració previstes en l'article 225 de la Llei urbanística valenciana quan es tracte d'infraccions greus o molt greus comeses en sòl no urbanitzable.

*Article 527.* Requeriment de legalització d'actuacions realitzades en sòl no urbanitzable (en referència als articles 223 i 224.1 de la Llei urbanística valenciana)

1. Quan en sòl no urbanitzable es tracte d'actuacions subjectes a declaració d'interés comunitari, en els termes que preveu els articles 223 i 224.1 de la Llei urbanística valenciana es requerirà a l'interessat perquè en el termini màxim de dos mesos sol·licite la declaració d'interés comunitari davant la conselleria competent.

2. Si l'actuació no està subjecta a declaració d'interés comunitari, es requerirà l'interessat perquè sol·licite a l'ajuntament la corresponent llicència.

*Article 528.* Mesures cautelars respecte a actuacions urbanístiques faltades de llicència que estiguen en curs d'execució (en referència als articles 221 i 226 de la Llei urbanística valenciana)

1. Quan s'incoe un procediment de protecció de la legalitat en relació a actes urbanístics faltats de llicència que estiguen en curs d'execució, s'ordenarà sense necessitat d'audiència prèvia la seua immediata suspensió i la paralització de les obres, procedint-se en els termes que preveu l'article 221 de la Llei urbanística valenciana. En la notificació de l'ordre de suspensió s'informarà l'interessat de l'efecte suspensiu del termini de prescripció previst en l'article 238.4 de la Llei urbanística valenciana, i se li requerirà perquè sol·licite llicència en el termini de dos mesos. Aquesta ordre de suspensió haurà de ser comunicada al Registre de la Propietat per a la seua constància mitjançant nota marginal.

2. Simultàniament, s'ordenarà el cessament del subministrament d'aigua, gas i energia elèctrica d'acord amb la normativa sectorial

tauración 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 526.* 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 territorio 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 Conselleria 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 Territorio, podrá adoptar las medidas de restauración previstas en el artículo 225 de la Ley Urbanística Valenciana cuando se trate de infracciones graves o muy graves cometidas en suelo no urbanizable.

*Artículo 527.* 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 Conselleria 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 528.* 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 de acuerdo con la normativa sectorial vigente.

vigent. Amb aquest fi, es comunicarà l'ordre de suspensió a les empreses subministradores de servicis previstes en l'article 199 de la Llei urbanística valenciana, que hauran de complir l'ordre en el termini màxim de 10 dies hàbils comptadors des que existisca constància de la recepció de l'ordre. La suspensió del subministrament podrà alçar-se una vegada s'hagen legalitzat les obres o activitats exercides sense llicència. Amb aquest fi, l'administració competent informará les empreses subministradores del restabliment de la legalitat, per a habilitar-los a reprendre el subministrament.

3. Quan es dispose la paralització de les obres executades sense llicència, l'interessat està obligat a retirar en el termini màxim de 5 dies hàbils els materials o maquinària i la resta d'elements de construcció. El termini començarà a computar-se des que hi haja constància de la recepció de l'ordre per l'interessat.

4. En cas d'incompliment de l'ordre de suspensió, l'administració actuant podrà imposar el compliment forçós pels mitjans prevists en l'article 228 de la Llei urbanística valenciana.

*Article 529.* Mesures cautelars respecte a actuacions urbanístiques que estiguen en curs d'execució i siguen disconformes amb la llicència urbanística atorgada (en referència als articles 221.3 i 226 de la Llei urbanística valenciana)

Quan s'incoe un procediment de protecció de la legalitat en relació a actuacions urbanístiques disconformes amb la llicència atorgada, es podran adoptar les mesures cautelars previstes en l'article anterior. L'ordre de suspensió es notificarà als interessats prevists en l'article 221.3 de la Llei urbanística valenciana.

*Article 530.* Conseqüències de l'incompliment de les mesures cautelars (en referència a l'article 228 de la Llei urbanística valenciana)

1. L'incompliment de les ordres de suspensió previstes en els articles precedents donarà lloc a l'execució subsidiària per l'administració urbanística actuant o a la imposició de multes coercitives.

2. En cas d'imposició de multes coercitives, cada deu dies es podrà imposar una multa d'entre 200 i 1.000 euros, determinant-se la quantia amb criteris proporcionals tenint en compte l'entitat i transcendència de l'actuació urbanística de què es tracte. Per aquest concepte no podran imposar-se més de deu multes coercitives.

*Article 531.* Mesures cautelars en cas d'incompliment per l'interessat de l'ordre de restauració de la legalitat urbanística (en referència a l'article 226 de la Llei urbanística valenciana)

Mentre que l'interessat no execute plenament l'ordre de restauració de la legalitat urbanística:

a) Les construccions, edificacions, instal·lacions i la resta d'elements pendents de demolició, no donaran dret a l'efecte del pagament de preu just expropiatori, d'indemnització de danys i perjudicis o d'un altre tipus de compensació econòmica.

b) El propietari de la construcció, edificació, instal·lació i la resta d'elements pendents de demolició, quedarà provisionalment inhabilitat per a ser beneficiari de subvencions, incentius fiscals i qualssevol altres mesures de foment dels actes i activitats que precisen d'autorització o llicència urbanística. També quedarà provisionalment inhabilitat per a assumir o exercir la funció d'urbanitzador o empresari constructor en un programa d'actuació.

*Article 532.* Suspensió de l'execució de l'ordre de restauració de la legalitat urbanística (en referència a l'article 225 de la Llei urbanística valenciana)

1. L'òrgan actuant pot suspendre l'execució de l'ordre de restauració fins a la fermesa de la resolució en via administrativa.

2. En particular, pot suspendre's l'execució de l'ordre de restauració quan hi haja en tramitació algun instrument de planejament o de gestió urbanística que de forma sobrevinguda la fera innecessària, una vegada aprovat aquest instrument.

3. També pot suspendre's l'execució de l'ordre de restauració quan concórreguen totes les circumstàncies següents:

a) Que l'interessat acredite que ha demanat degudament les llicències o autoritzacions necessàries per a dur a terme la legalització,

te. A tal efecte, se comunicarà la orden de suspensió a las empresas suministradoras de servicios previstas en el artículo 199 de la Ley Urbanística Valenciana, que deberán cumplir la orden en el plazo máximo de 10 días hábiles contados desde que exista constancia de la recepción de la orden. La suspensión del suministro podrá levantarse una vez se hayan 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 interesado.

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 529.* 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. La orden de suspensión se notificará a los interesados previstos en el artículo 221.3 de la Ley Urbanística Valenciana.

*Artículo 530.* 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 531.* 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 execute 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 Urbanizador o Empresario Constructor en un Programa de Actuación.

*Artículo 532.* 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 el interesado acredite que ha pedido en debida forma las licencias o autorizaciones necesarias para llevar a cabo la legaliza-

com també la documentació que ha d'acompanyar la sol·licitud de les llicències o autoritzacions.

b) Que l'interessat constituïska davant l'administració una garantia en quantia no inferior al 50 per cent del pressupost de les actuacions de reposició, mitjançant alguna de les formes admeses en la legislació de contractes de les administracions públiques.

*Article 533.* Règim de les edificacions una vegada transcorregut el termini per a dictar l'ordre de restauració de la legalitat urbanística (en referència a l'article 224.1 de la Llei urbanística valenciana)

1. El mer transcurs del termini de quatre anys a què es refereix l'article 224.1 de la Llei urbanística valenciana, no comportarà la legalització de les obres i construccions executades sense complir amb la legalitat urbanística i, en conseqüència, mentre persistisca la vulneració de l'ordenament jurídica no podran dur-se a terme obres de reforma, ampliació o consolidació del que estica il·legalment construït.

2. No obstant això, amb la finalitat de reduir l'impacte negatiu d'aquestes construccions i edificacions, l'administració actuant podrà ordenar l'execució de les obres que resulten necessàries per a no pertorbar la seguretat, salubritat i l'ornament o paisatge de l'entorn.

#### Secció 4a

##### Infraccions urbanístiques i procediment sancionador

*Article 534.* Persones responsables (en referència a l'article 237 Llei urbanística valenciana)

1. La responsabilitat de les infraccions urbanístiques s'imputa a les persones que les cometan.

2. De l'obligació de pagament de les multes imposades a les persones jurídiques, seran responsables subsidiaris els gestors o administradors la conducta dels quals haja sigut determinant per a la comissió per la persona jurídica de la infracció.

3. En cas d'incompliment dels compromisos subscrits per a executar els programes d'actuació, són responsables els urbanitzadors.

4. En cas d'incompliment de les normes sobre publicitat privada, són responsables els promotors de les actuacions publicitades.

*Article 535.* Mort de la persona responsable o extinció de la persona jurídica responsable (en referència a l'article 237 de la Llei urbanística valenciana)

1. La mort de la persona física que va cometre la infracció extingix la seua responsabilitat, sense perjudici que l'administració imposa als seus successors o hereus les mesures de restauració de la legalitat i de reposició de la realitat física que escaiguen. Quan els successors o hereus s'hagen beneficiat o lucrats com a conseqüència de la infracció, l'administració pot exigir-los la restitució del benefici il·lícit obtingut.

2. Si la persona jurídica que va cometre la infracció s'extingeix abans d'arribar a executar-se la sanció, s'aplicaran les regles següents:

a) Es consideraran autors de la infracció les persones físiques que, sent titulars dels òrgans de direcció o representació ordinària de la persona jurídica, van determinar amb la seua conducta o decisions la comissió de la infracció.

b) Supletòriament, s'aplicarà el règim que corresponga a cada persona jurídica.

*Article 536.* Tramitació del procediment sancionador (en referència a l'article 243 de la Llei urbanística valenciana)

La tramitació del procediment sancionador s'ajustarà al que disposa el reglament del procediment per a l'exercici de la potestat sancionadora aprovat per Reial decret 1398/1993, de 4 d'agost, o en la norma que el substituïska.

*Article 537.* Exacció forçosa de les multes (en referència a l'article 243 de la Llei urbanística valenciana)

En defecte de pagament voluntari, per al cobrament i execució de les multes imposades com a sanció per infraccions urbanístiques ha d'aplicar-se el procediment administratiu de constrenyiment.

ció, así como la documentación que debe acompañar la solicitud de las licencias o autorizaciones.

b) 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 533.* 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.

#### Sección 4ª

##### Infracciones urbanísticas y procedimiento sancionador

*Artículo 534.* 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.

2. De la obligación de pago de las multas impuestas a las personas jurídicas, serán responsables subsidiarios los gestores o administradores cuya conducta haya sido determinante para la comisión por la persona jurídica de la infracción.

3. En caso de incumplimiento de los compromisos suscritos para ejecutar los Programas de Actuación, son responsables los Urbanizadores.

4. En caso de incumplimiento de las normas sobre publicidad privada, son responsables los promotores de las actuaciones publicitadas.

*Artículo 535.* Muerte de la persona responsable o 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, se aplicará el régimen que corresponda a cada persona jurídica.

*Artículo 536.* 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 537.* 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.

*Article 538.* Coordinació del procediment sancionador amb el de protecció de la legalitat urbanística (en referència a l'article 243 de la Llei urbanística valenciana)

1. En iniciar el procediment de protecció de la legalitat urbanística previst en els articles 221 al 228 de la Llei urbanística valenciana, l'administració urbanística actuant comunicarà a l'interessat que l'inici del tal procediment interromp el termini de prescripció de les eventuals infraccions urbanístiques que s'hagen pogut cometre.

2. El procediment sancionador no s'iniciarà fins que no acabe el procediment de protecció, segons les regles següents:

a) Quan el requeriment de legalització acabe amb l'autorització de l'acte d'ús, edificació o transformació, s'iniciarà a continuació el procediment sancionador per l'eventual comissió de la infracció urbanística lleu tipificada amb l'article 252.1 de la Llei urbanística valenciana.

b) Quan després del requeriment de legalització escau iniciar el procediment de restauració de la legalitat no s'iniciarà el procediment sancionador fins que no es dicte la resolució que pose fi al procediment de restauració de la legalitat urbanística, en els termes establits en l'article 225 de la Llei urbanística valenciana.

c) No s'iniciarà el procediment sancionador si abans d'acabar el procediment de restauració aquesta es portara a efecte per l'interessat voluntàriament.

d) Una vegada acabat el procediment de restauració de la legalitat urbanística, s'incoarà el procediment sancionador per la infracció que s'haja comés. Si la restauració de la realitat alterada es duga a terme per l'interessat dins del termini establert en l'ordre de restauració, la multa es reduirà en un 95 per cent.

3. El procediment sancionador es podrà iniciar amb independència del de protecció de la legalitat, quan es tracte d'infraccions urbanístiques que no consistisquen en l'execució d'actes d'edificació o ús del sòl respecte dels quals procedisca la seua restauració.

#### Secció 5a

##### Administracions competents en matèria de disciplina urbanística

*Article 539.* Òrgans municipals competents en matèria de disciplina urbanística (en referència a l'article 253 de la Llei urbanística valenciana)

1. En els termes establits en la legislació de règim local i sense perjudici de l'eventual delegació de competències, l'alcalde serà l'òrgan competent per a adoptar les resolucions previstes en els articles 221, 223 i 224 de la Llei urbanística valenciana.

2. En els termes establits en la legislació de règim local, l'òrgan competent per a adoptar les resolucions previstes en els articles 225, 227 i 228 de la Llei urbanística valenciana serà l'alcalde o la junta de govern local.

3. En els termes establits en la legislació de règim local, l'alcalde o la junta de govern local, en els termes que resulten de la Llei reguladora de les bases de serà l'òrgan municipal competent per a incoar i resoldre els expedients sancionadors.

4. Les diputacions provincials, mitjançant el personal adscrit a aquestes podran assistir i col·laborar amb els municipis en la instrucció dels expedients de protecció i restauració de la legalitat.

*Article 540.* Competències accessòries de l'administració autonòmica (en referència a l'article 255 de la Llei urbanística valenciana)

1. Quan l'administració autonòmica siga competent per a tramitar el procediment de protecció de la legalitat urbanística conforme al que estableix l'article 255 de la Llei urbanística valenciana, també ho serà per a tramitar el procediment sancionador que haja d'iniciar la comissió de la infracció tipificada en l'article 251.5 de la Llei urbanística valenciana.

2. També serà competent per a tramitar el procediment sancionador per la comissió de la infracció urbanística tipificada en l'article

*Artículo 538.* 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, edificación o transformación, 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) Cuando tras el requerimiento de legalización procede iniciar el procedimiento de restauración de la legalidad 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

##### Administraciones competentes en materia de disciplina urbanística

*Artículo 539.* 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 serà el órgano municipal competente para incoar y resolver los expedientes sancionadores.

4. Las Diputaciones Provinciales, a través del personal adscrito a las mismas podrán asistir y colaborar con los municipios en la instrucción de los expedientes de protección y restauración de la legalidad.

*Artículo 540.* 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

252.2 de la Llei urbanística valenciana, quan el requeriment incomplit haja sigut formulat per la conselleria competent en matèria de territori.

*Article 541.* Òrgans autonòmics competents en matèria de disciplina urbanística (en referència a l'article 255 de la Llei urbanística valenciana)

1. Les competències autonòmiques de protecció de la legalitat urbanística previstes en la Llei urbanística valenciana s'exerciran pel director general competent en matèria d'urbanisme, que serà competent per a adoptar les resolucions previstes en els articles del 221 al 228 de la Llei urbanística valenciana.

2. Correspondrà als servicis territorials, o al servici o unitat administrativa que si és el cas es determine, efectuar els esbrinaments previs i la tramitació dels corresponents procediments, fins a la proposta de resolució.

3. El nomenament d'instructor dels procediments sancionadors tramitats per la conselleria recaurà en personal adscrit als servicis territorials o al servici o unitat administrativa que si és el cas es determine. La resolució dels expedients sancionadors no requerirà l'informe previ de les comissions territorials d'urbanisme

4. Correspondrà als servicis territorials efectuar la comunicació als municipis prevista en l'article 254.1 de la Llei urbanística valenciana, com també formular els requeriments d'informació a què es refereixen l'article 257.3 de la Llei urbanística valenciana, la disposició addicional quarta de la Llei del sòl no urbanitzable.

### **TÍTOL VIII** **Intervenció en el mercat del sòl**

*Article 542.* Constitució del patrimoni públic de sòl (en referència a l'article 258 de la Llei urbanística valenciana)

Les administracions públiques obligades a constituir un patrimoni públic del sòl no necessiten adoptar un acord exprés per a la constitució del patrimoni, sinó que han d'aplicar directament el que disposa la llei i aquest reglament.

*Article 543.* Composició del patrimoni públic del sòl (en referència a l'article 260 de la Llei urbanística valenciana)

1. Integren el patrimoni públic de sòl els béns i drets següents:

- a) L'aprofitament que excedisca del que corresponga als propietaris de sòl urbà i urbanitzable.
- b) Els béns immobles següents, sense perjudici de l'afecció a l'ús i domini públic:

1r. Els terrenys adquirits mitjançant expropiació, compra, permuta o qualsevol altre títol, amb la finalitat d'incorporar-los al patrimoni públic del sòl.

2n. Els terrenys obtinguts per cessions i expropiacions urbanístiques, exercici dels drets de tanteig i retracte i, en general, per l'execució del planejament urbanístic o dels instruments d'ordenació del territori sempre que deriven de la compensació d'excedents d'aprofitament.

3r. Els habitatges de propietat pública.

c) Els drets de crèdit i ingressos que a continuació es relacionen:

1r. Els crèdits que tinguen com a garantia hipotecària els béns inclosos en el mateix patrimoni.

2n. Els interessos, beneficis i plusvàlues per alienació d'actius, obtinguts per entitats o societats en què s'aporten com a capital públic béns del patrimoni públic del sòl.

3r. Les transferències i consignacions pressupostàries la finalitat de les quals siga la conservació, ampliació o gestió del patrimoni públic del sòl.

4t. Els ingressos obtinguts mitjançant la gestió i alienació d'altres béns del patrimoni públic del sòl mitjançant qualsevol títol, inclosa la substitució pel seu equivalent en efectiu de qualsevol cessió de terrenys o drets d'aprofitament que corresponga a l'administració titular del

artículo 252.2 de la Ley Urbanística Valenciana, cuando el requerimiento incumplido haya sido formulado por la Conselleria competente en materia de territorio.

*Artículo 541.* 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** **Intervención en el mercado del suelo**

*Artículo 542.* 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 543.* Composición del Patrimonio Público del Suelo (en referencia al artículo 260 de la Ley Urbanística Valenciana)

1. Integran el Patrimonio Público de Suelo los siguientes bienes y derechos:

- 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 siempre que traiga causa de la compensación de excedentes de aprovechamiento.

3.º Las viviendas de propiedad pública.

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 corres-

patrimoni, la constitució onerosa de drets de superfície i la percepció de quantitats alçades o cànons periòdics pel mateix concepte.

*Article 544.* Destinació dels ingressos dineraris (en referència a l'article 259 de la Llei urbanística valenciana i a l'article 86 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

1. Els ingressos dineraris obtinguts per l'alienació, o la cessió de terrenys han de destinar-se a algun dels següents fins d'interès social, sempre que estiguen previstos en algun dels instruments d'ordenació del territori o de planejament urbanístic vigents, o que estiguen vinculats a la seua execució.

2. Preferentment, la destinació serà:

a) Construcció d'habitatges amb protecció pública.

b) Finançament de programes d'actuació respecte a immobles inscrits en la secció de solars i edificis a rehabilitar del registre municipal d'urbanisme. A aquest objectiu es destinarà un mínim del 15 per cent dels ingressos dineraris generats en l'exercici pressupostari anterior. Aquest percentatge només podrà reduir-se justificada i proporcionadament en atenció a l'existència de més ingressos per aquest concepte que immobles inscrits en la referida secció del registre municipal d'urbanisme. Podrà suprimir-se aquesta partida quan en aquesta secció registral no hi haja cap immoble.

c) La conservació i rehabilitació del patrimoni arquitectònic, destinant un mínim del 15 per cent dels ingressos anuals a atorgar ajudes a l'empara del que preveu l'article 209 de la Llei urbanística valenciana. Amb aquest fi, els ajuntaments aprovaran una ordenança reguladora de règim d'ajudes, ponderant la situació econòmica del destinatari de l'ajuda o subvenció. Aquest percentatge només podrà reduir-se justificadament i proporcionadament en atenció a l'existència de més ingressos per aquest concepte que sol·licituds d'ajuda.

d) Al finançament de programes i projectes per a la sostenibilitat. En aquest cas s'aplicarà el règim establert en aquest reglament pel que fa a les quotes de sostenibilitat derivades de la gestió urbanística.

3. Subsidiàriament, i una vegada atesos els fins indicats en l'apartat anterior, també podran destinar-se aquests ingressos dineraris del patrimoni públic del sòl a complir algun dels objectius següents:

a) Execució d'actuacions de millora d'entorns urbans a l'efecte del que estableix l'article 5 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge.

b) Conservació, gestió i ampliació del propi patrimoni públic del sòl, entenent inclòs els conceptes següents:

1r. Les despeses necessàries per a la conservació del patrimoni públic del sòl, com ara tributs, segurs i costos de manteniment, neteja, seguretat i altres d'anàlegs.

2n. Les despeses d'urbanització necessàries perquè els terrenys del patrimoni aconseguen la condició de solar.

3r. Les despeses necessàries per a l'ampliació del patrimoni mitjançant cessió, expropiació, compra, permuta o qualsevol altre títol.

4t. Els interessos, despeses de tramitació i comissions dels crèdits dels fons dels quals hagen sigut adscrits al patrimoni.

5é. Les despeses necessàries per a la implantació dels mitjans informàtics i la gestió dels registres municipals del sòl.

c) Amb caràcter excepcional, altres fins d'interès social que mereixen tal consideració conforme a la normativa urbanística o a la legislació sectorial, i que estiguen previstos en els instruments d'ordenació del territori o de planejament urbanístic vigents.

*Article 545.* Documentació comptable (en referència a l'article 259 de la Llei urbanística valenciana)

1. Les administracions titulars de patrimonis públics de sòl, com també les entitats que tingueren encomanada la seua gestió, han de documentar comptablement de forma expressa i diferenciada els béns integrants del patrimoni, com també el seu moviment patrimonial, les seues alienacions i la seua destinació final, i així mateix el flux i afectació dels fons adscrits al patrimoni, utilitzant a aquest efecte tècniques de comptabilitat i pressupostació públiques.

ponda 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.

*Artículo 544.* 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 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, entendiendo 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 545.* 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 gestió anual dels patrimonis públics de sòl ha d'acompanyar a la liquidació dels comptes corresponents a l'execució dels pressupostos de la seua administració titular i ha de ser objecte de control en els mateixos termes que aquesta liquidació.

*Article 546.* Alienació mitjançant concurs o subhasta de béns dels patrimonis públics del sòl (en referència a l'article 264 de la Llei urbanística valenciana)

1. L'alienació dels béns dels patrimonis públics de sòl s'ha de realitzar, per preu igual o superior al valor del seu aprofitament, previ concurs públic o subhasta, en els termes que preveu l'article 264 de la Llei urbanística valenciana.

2. El plec de condicions del concurs o subhasta ha d'assenyalar, segons els casos:

a) Preu mínim d'alienació, mai inferior al valor del seu aprofitament.

b) Preus màxims de venda o arrendament dels immobles que s'edifiquen.

c) Terminis d'urbanització i edificació.

d) Criteris d'adjudicació del concurs, ponderant les condicions anteriors de manera que tinguen un pes predominant respecte a altres, i equilibrat entre si. Amb caràcter general es donarà preferència a les ofertes destinades a la construcció d'habitatges de protecció pública. Motivadament, en atenció a les particulars circumstàncies de fet concurrents en cada cas concret i d'acord amb el planejament urbanístic el plec podrà donar preferència a les ofertes destinades a la realització d'actuacions de millora d'entorns urbans, o altres usos d'interés social degudament identificats en el plec.

e) Altres condicions que escaiguen.

3. En relació al que preveu l'article 264.1.c) de la Llei urbanística valenciana, únicament tindran consideració de promotors públics les administracions públiques de caràcter territorial, els organismes autònoms, com també les entitats públiques i les societats mercantils de titularitat exclusivament pública. Amb aquest fi, no tindran la consideració de promotors públics les empreses mixtes.

4. Si el concurs queda desert, durant un termini d'un any comptador de la resolució, els béns que es tracte poden alienar-se, amb caràcter subsidiari d'excepcional, de forma directa conforme al mateix plec.

*Article 547.* Alienació de béns dels patrimonis públics del sòl mitjançant permuta (en referència a l'article 264 de la Llei urbanística valenciana)

1. Els béns dels patrimonis públics de sòl poden ser alienats mitjançant permuta per altres béns, que en aquest cas passen a integrar-se en el mateix patrimoni públic de sòl, previ expedient en què s'acredite:

a) La major conveniència de la permuta enfront d'altres formes d'alienació possibles.

b) La vinculació de la destinació dels béns objecte de permuta a algun dels fins previstos en l'article 259 de la Llei urbanística valenciana.

c) La valoració dels béns objecte de permuta.

d) Si és el cas, la forma i condicions de pagament de la diferència entre les valoracions dels béns objecte de permuta.

2. Com a regla general, l'alienació mitjançant permuta dels béns dels patrimonis públics de sòl s'ha de realitzar pel sistema de concurs públic, per preu igual o superior al valor del seu aprofitament. No obstant això, i en els casos previstos en la llei, l'alienació mitjançant permuta pot realitzar-se per raó de procediment negociat.

*Article 548.* Delimitació d'àrees de reserva (en referència a l'article 261 de la Llei urbanística valenciana)

1. A efecte de l'exercici de la potestat d'expropiació forçosa o dels drets de tanteig i retracte, la delimitació de les àrees de reserva ha d'efectuar-se en el pla general o en les seues revisions o modificacions, o en un pla especial.

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 546.* Enajenación mediante concurso o subasta 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, con carácter subsidiario de excepcional, de forma directa conforme al mismo pliego.

*Artículo 547.* 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 procedimiento negociado.

*Artículo 548.* 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 o en sus revisiones o modificaciones, o en un Plan Especial.

2. No obstant el que estableix l'article 76 de la Llei urbanística valenciana, pot bastar que el pla especial continga una memòria justificativa de les causes d'utilitat pública o interès social que legitimen la reserva, un estudi econòmicofinancer, plànols d'informació i un plànol d'ordenació.

*Article 549.* Durada màxima de les reserves de terrenys (en referència a l'article 261 de la Llei urbanística valenciana)

1. L'aprovació definitiva dels instruments de planejament implica la declaració d'utilitat pública i de la necessitat ocupació dels terrenys inclosos en la reserva, a efecte expropiatori, per un termini màxim i no prorrogable de sis anys des de l'aprovació definitiva de l'instrument de planejament, com també la subjecció de totes les transmissions que s'efectuen sobre aquests terrenys als drets de tempteig i retracte a favor de l'Administració pública titular del patrimoni públic.

2. Transcorregut el termini de sis anys assenyalat en l'apartat anterior sense que s'haja iniciat el procediment expropiatori, o exercits els drets de tempteig o retracte, la delimitació de la reserva quedarà sense efecte automàticament, i no podrà promoure's l'entrada en vigor de la reserva d'aquests terrenys fins que transcorreguen altres sis anys de carència sense reserva o vinculació.

## **TÍTOL IX**

### **Informació urbanística i participació social**

#### **CAPÍTOL I**

#### *Drets dels ciutadans i deures de les autoritats i servidors públics*

*Article 550.* Drets dels ciutadans en l'activitat urbanística (en referència a l'article 6 de la Llei urbanística valenciana)

A l'efecte d'aquest reglament, tots els ciutadans tenen els següents drets:

a) A la participació efectiva en els procediments d'aprovació de qualssevol instruments de planejament espacial, informació ambiental o de planejament de caràcter temporal, econòmic i de gestió, com també a la presentació d'al·legacions, observacions, propostes, reclamacions i queixes.

b) A accedir a la informació sobre els instruments de planejament, programes d'actuació i convenis urbanístics, en els termes establits en aquest reglament.

c) A ser informats per escrit, per l'administració competent, del règim i condicions urbanístiques aplicables a una finca determinada.

d) A l'exercici de l'acció pública conforme al que estableix la legislació urbanística.

*Article 551.* Responsabilitat derivada de l'exercici de la funció pública urbanística (en referència als articles 3 i 6 de la Llei urbanística valenciana)

El caràcter democràtic de la funció pública urbanística implica no sols la directa participació ciutadana, sinó també la responsabilitat personal de les autoritats i del personal al servei de les administracions públiques pels efectes antijurídics dels seus actes i actuacions il·legals, o derivades de la inactivitat de l'administració pública. Aquesta responsabilitat procedirà en els supòsits previstos en la legislació corresponent.

#### **CAPÍTOL II**

#### *Participació ciutadana en la funció pública urbanística*

##### **Secció 1a**

##### **Vies de participació ciutadana**

*Article 552.* Participació directa i indirecta (en referència a l'article 6 de la Llei urbanística valenciana)

1. En l'exercici de la funció pública urbanística els ciutadans podran participar directament o a través d'associacions veïnals o altres formes d'organització representativa.

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 549.* 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 desde la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, 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 automáticamente, y no podrá promoverse la entrada en vigor de la reserva de los mismos terrenos hasta que transcurran otros seis años de carencia sin reserva o vinculación.

## **TÍTULO IX**

### **Información urbanística y participación social**

#### **CAPÍTULO I**

#### *Derechos de los ciudadanos y deberes de las autoridades y servidores públicos*

*Artículo 550.* 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, información medioambiental 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 de planeamiento, programas de actuación y Convenios urbanísticos, en los términos establecidos en este Reglamento.

c) A ser informados por escrito, por la Administración competente, del régimen y condiciones urbanísticas aplicables a una finca determinada.

d) Al ejercicio de la acción pública conforme a lo establecido en la legislación urbanística.

*Artículo 551.* 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 la legislación correspondiente.

#### **CAPÍTULO II**

#### *Participación ciudadana en la función pública urbanística*

##### **Sección 1ª**

##### **Cauces de participación ciudadana**

*Artículo 552.* 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. Als ajuntaments subjectes al règim de municipis de gran població, els veïns també podran participar mitjançant el Consell Social de la Ciutat.

Secció 2a  
Participació ciutadana en l'inici dels procediments  
administratius

*Article 553.* Denúncies i l'acció pública urbanística (en referència a l'article 7 de la Llei urbanística valenciana)

En exercici de l'acció pública urbanística qualsevol ciutadà pot presentar denúncies, que una vegada admeses a tràmit atribueixen als que l'han presentada, i segons la legislació de procediment administratiu, la condició d'interessat en els termes que preveu cada tipus de procediment.

Secció 3a  
Participació ciutadana en el desenvolupament  
dels procediments administratius

*Article 554.* Participació ciutadana en la informació pública de procediments urbanístics (en referència a l'article 6 de la Llei urbanística valenciana)

A més del que disposa específicament en aquest reglament, en tots els tràmits d'informació pública han d'aplicar-se les regles següents:

1. Els anuncis d'informació pública han d'indicar amb claredat:

a) L'instrument o expedient sotmés a informació pública, com també el seu àmbit d'aplicació quan aquest no es dedueix clarament de la denominació.

b) Quan es tracte d'instruments elaborats o expedients promoguts per particulars o per altres administracions públiques, la identitat del promotor.

c) La durada del període d'informació pública, i el moment a partir del qual haja de considerar-se iniciat.

d) El lloc i horaris disposats per a la consulta de l'instrument o expedient, com també per a la presentació d'al·legacions, suggeriments i qualssevol altres documents.

e) La pàgina web on puga consultar-se l'instrument de planejament o la documentació de qualsevol procediment ja acabat.

f) Quan es tracte d'instruments de planejament o actes procedimentals que hagen de ser sotmesos a tràmits o autoritzacions exigits per la legislació sectorial, les dades exigides per aquesta.

2. Durant el període d'informació pública totes les persones, físiques i jurídiques, encara que no tinguen la condició d'interessades, poden:

a) Consultar tota la documentació escrita, gràfica i cartogràfica que integre l'instrument o expedient, i l'ajuntament haurà de disposar a aquest efecte d'un exemplar complet i diligenciat.

b) Presentar tant les seues al·legacions com tots els suggeriments, informes i qualssevol altres documents estimen oportú aportar en relació amb l'instrument o expedient sotmés a informació pública.

Secció 4a  
Participació dels particulars en la terminació  
de procediments administratius

*Article 555.* Procediment de realització de convenis urbanístics (en referència a la disposició addicional quarta de la Llei urbanística valenciana)

1. La negociació, aprovació, formalització i execució dels convenis urbanístics ha de desenvolupar-se d'acord amb el que estableix la normativa reguladora de les administracions públiques que els subscriuen.

2. Una vegada aprovats els convenis per les administracions que els subscriuen, han de ser formalitzats en document administratiu dins dels tres mesos següents a la seua aprovació. Transcorregut aquest

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  
Participación ciudadana en el inicio de los procedimientos  
administrativos

*Artículo 553.* 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, que una vez admitidas a trámite atribuyen a los que la han presentado, y según la legislación de procedimiento administrativo, la condición de interesado en los términos previstos en cada tipo de procedimiento.

Sección 3ª  
Participación ciudadana en el desarrollo  
de los procedimientos administrativos

*Artículo 554.* 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 cualquier 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  
Participación de los particulares en la terminación  
de procedimientos administrativos

*Artículo 555.* 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 su aprobación. Transcurrido

termini sense haver-se signat el conveni, serà necessari que s'ins-  
truisca el corresponent procediment per a deixar sense efecte l'acord  
de voluntats, com també la indemnització de danys i perjudicis que  
s'hagen pogut ocasionar.

*Article 556.* Eficàcia i publicitat dels convenis urbanístics (en refe-  
rència a la disposició addicional quarta de la Llei urbanística valen-  
ciana)

1. Els convenis urbanístics, en els termes establits en la disposi-  
ció addicional quarta de la Llei urbanística valenciana, es perfeccio-  
nen i obliguen des de la seua formalització en document administra-  
tiu, sense perjudici del dret de qualsevol de les parts a sol·licitar la  
seua elevació a escriptura pública.

2. El contingut dels convenis urbanístics té accés al Registre de la  
Propietat d'acord amb el que preveu la seua normativa específica. En  
particular, els compromisos adquirits en convenis urbanístics pels  
propietaris de terrenys i la resta de béns immobles vinculen els tercers  
adquirents d'aquests béns, quan aquests compromisos hagen sigut  
inscrits en el Registre de la Propietat, d'acord amb el que preveu la nor-  
mativa específica.

3. A més seran inscrits en els registres urbanístics regulats en  
aquest reglament.

4. A l'efecte de la publicitat dels convenis urbanístics, les admi-  
nistracions públiques que els subscriguen han de publicar-los en el  
butlletí oficial de la província dins del mes següent a la signatura i  
remetre un exemplar d'aquests al Registre d'Urbanisme de la Comu-  
nitat Valenciana.

*Article 557.* Altres convenis (en referència a la disposició addicional  
quarta.4) de la Llei urbanística valenciana)

1. S'entendrà que no tenen la consideració de convenis urbanís-  
tics els de col·laboració interadministrativa que es firmen en relació  
amb actuacions que afecten més d'un terme municipal, i es referisquen  
a la preparació o a la determinació de les condicions de la gestió i  
execució del planejament.

2. Tampoc tindran aquesta consideració de convenis urbanístics els  
efectuats per a substituir el pagament en diners del preu just expro-  
piatori per l'atribució de drets d'aprofitament urbanístic, o qualsevol  
altra compensació en espècie admesa en dret.

3. Els pactes, acords i convenis que faça l'urbanitzador amb els pro-  
pietaris o amb l'empresari constructor tindran caràcter privat i no es  
consideraran convenis urbanístics.

### CAPÍTOL III Informació urbanística

#### Secció 1a Disposicions generals

*Article 558.* Concepte d'informació urbanística (en referència a l'arti-  
cle 6 de la Llei urbanística valenciana)

1. La informació urbanística es regirà pels principis d'accessibi-  
litat i transparència i els ciutadans tindran dret a accedir-hi en els ter-  
mes disposats en aquest reglament i la resta de normes aplicables.

2. A l'efecte de la normativa urbanística, s'entén per informació  
urbanística tota la informació de què disposen les administracions  
públiques, en tot tipus de suport material en què figuren, referida a les  
determinacions dels instruments d'ordenació del territori, planeja-  
ment i gestió urbanística aprovats, i en general al règim del sòl i con-  
dicions de naturalesa urbanística dels terrenys.

*Article 559.* Dret a la informació urbanística (en referència a l'article  
6 de la Llei urbanística valenciana)

1. Dins de les seues competències respectives, l'administració de  
la Comunitat Autònoma i els municipis, com també les mancomuni-  
tats, consorcis i gerències d'urbanisme, han d'adoptar les mesures  
necessàries per a:

do ese plazo sin haberse formalizado el Convenio, será necesario que  
se instruya el correspondiente procedimiento para dejar sin efecto el  
acuerdo de voluntades, así como la indemnización de daños y per-  
juicios que se hubieren podido ocasionar.

*Artículo 556.* Eficacia y publicidad de los Convenios urbanísticos (en  
referencia a la disposición adicional cuarta de la Ley Urbanística  
Valenciana).

1. Los Convenios urbanísticos, en los términos establecidos en la  
Disposición Adicional cuarta de la Ley Urbanística Valenciana, se  
perfeccionan y obligan desde su formalización en documento admi-  
nistrativo, sin perjuicio del derecho de cualquiera de las partes a soli-  
citar 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 espe-  
cífica. En particular, los compromisos adquiridos en convenios urba-  
nísticos 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 557.* Otros Convenios (en referencia a la disposición adi-  
cional cuarta.4) de la Ley Urbanística Valenciana).

1. Se entenderá que no tienen la consideración de Convenios urba-  
nísticos 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 urbanísti-  
cos los celebrados para sustituir el pago en dinero del  
justiprecio expropiatorio por la atribución de derechos de aprove-  
chamiento urbanístico, o cualquier otra compensación en especie  
admitida en Derecho.

3. Los pactos, acuerdos y convenios que celebre el Urbanizador  
con los propietarios o con el Empresario Constructor tendrán carác-  
ter privado y no se considerarán Convenios urbanísticos.

### CAPÍTULO III Información urbanística

#### Sección 1ª Disposiciones generales

*Artículo 558.* Concepto de información urbanística (en referencia al  
artículo 6 de la Ley Urbanística Valenciana).

1. La información urbanística se regirá por los principios de acce-  
sibilidad y transparencia y los ciudadanos tendrán derecho a acceder  
a ella en los términos dispuestos en este Reglamento y demás nor-  
mas aplicables.

2. A los efectos de la normativa urbanística, se entiende por infor-  
mación urbanística toda la información de la que dispongan las Admi-  
nistraciones 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 aprobados, y en gene-  
ral al régimen del suelo y condiciones de naturaleza urbanística de  
los terrenos.

*Artículo 559.* 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 mancomu-  
nidades, consorcios y gerencias de urbanismo, deben adoptar las me-  
das necesarias para:

a) Garantir el major accés a la informació urbanística a totes les persones, físiques i jurídiques, sense necessitat de que acrediten un interès determinat i amb garantia de confidencialitat d'aquelles dades que puguin afectar l'honor o intimitat personal o familiar, o continguin informació personal sobre dades sensibles, dins sempre de l'àmbit establert en la Llei orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal.

b) Reconèixer especial prioritat a l'accés a la informació urbanística als propietaris de sòl i la resta de béns immobles i en general als afectats per les actuacions urbanístiques, incloses les entitats representatives dels seus interessos.

2. Amb aquest fi, les administracions públiques esmentades en l'apartat anterior, a més de complir les seues obligacions que en matèria de registre urbanístic o d'informe urbanístic anual imposa aquest reglament, han de procurar establir les formes de col·laboració més adequades amb el Centre de Gestió Cadastral, les confederacions hidrogràfiques i les altres entitats dependents de l'administració de l'Estat, com també amb els registres de la propietat, amb la finalitat de millorar l'accessibilitat de la informació urbanística de què disposen.

3. Sense perjudici del que disposen els apartats anteriors, les administracions públiques poden denegar l'accés a la informació urbanística als qui no tinguen la consideració legal d'interessat, en els casos següents:

a) Quan la informació urbanística sol·licitada afecte:

1r. Qualsevol procediment administratiu sancionador.

2n. Dades de caràcter personal.

3r. Documents interns de les administracions públiques, o relatius a procediments que encara no estiguen acabats en la data en què es presenta la sol·licitud. Quan es tracte de procediments bifàsics o que es poden dividir en diverses fases, encara que tinguen caràcter provisional els actes de terminació de cada fase s'entendrà acabat el procediment a efecte de l'exercici del dret a la informació urbanística.

b) Quan la sol·licitud d'informació urbanística siga manifestament genèrica o abusiva, o el sol·licitant no identifique individualitzadament els documents que demana i no siga possible determinar amb precisió suficient l'objecte de la informació requerida.

*Article 560.* Accés a la informació per mitjà d'internet (en referència als articles 6, 132.1.a) i la disposició addicional setena de la Llei urbanística valenciana)

Sense perjudici del que estableix l'article anterior, en els termes establerts en la disposició transitòria novena del decret aprovatori d'aquest reglament, tots els ajuntaments estan obligats a posar en funcionament i gestionar amb la deguda diligència una pàgina web en què els ciutadans puguin tenir accés a tota la informació que ha de figurar en el registre municipal d'urbanisme.

*Article 561.* Dret a formular consultes urbanístiques (en relació als articles 6.4, 112 i 129 de la Llei urbanística valenciana)

1. L'Ajuntament ha de disposar que els seus servicis tècnics atenguin les consultes verbals dels particulars sobre les determinacions dels instruments de planejament i gestió urbanística vigents almenys un dia a la setmana, durant el seu horari d'oficina, havent de fixar-se al tauler d'anuncis i en la pàgina web l'horari d'atenció al públic per a facilitar informació urbanística.

2. Tota persona, siga o no interessada a efectes legals, té dret que l'ajuntament corresponent l'informe per escrit de la classificació, qualificació i la resta de característiques del règim urbanístic aplicable a un terreny concret, o bé al sector, la unitat d'execució, l'àmbit de planejament o l'àmbit de gestió on es trobe inclòs, si és el cas.

3. La sol·licitud d'informe escrit ha de contenir les dades identificatives de la persona que formula la consulta, i ha de precisar de forma detallada la informació que se sol·licita, i l'objecte de la consulta, que haurà de sintetitzar-se en preguntes concretes i específiques. No s'admetran les consultes genèriques i abstractes en les que el sol·licitant no col·labore diligentment i de bona fe amb l'administració pública.

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 de aquellos datos que pudieran afectar al honor o intimidad personal o familiar, o contengan información personal sobre datos sensibles, dentro siempre del ámbito establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal.

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 manifestamente 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 560.* 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 transitòria novena del Decreto aprobatorio de este Reglamento, todos los Ayuntamientos están obligados a poner en funcionamiento y gestionar con la debida diligència una pàgina web en la que los ciudadanos puedan tener acceso a toda la información que debe figurar en el Registro Municipal de Urbanismo.

*Artículo 561.* 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 un día a la 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. Aquesta informació ha de remetre's per l'ajuntament a qui la sol·licite, en el termini màxim d'un mes des que es presente per escrit en el registre municipal una sol·licitud degudament formulada. Amb aquest fi, el secretari de l'ajuntament expedirà certificat, amb el vistiplau de l'alcalde.

5. Quan l'ajuntament no tinga els mitjans necessaris per a prestar el servei de consulta urbanística, la diputació provincial ha de proporcionar-li l'assistència necessària i adequada.

**Article 562.** Informació pública del planejament (en referència a l'article 10.1 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge, i a l'article 6 de la Llei urbanística valenciana)

L'administració pública o el particular que tramite el pla que haja de ser objecte d'informació pública indicarà expressament i amb claredat en l'anunci o anuncis corresponents:

- a) El títol del pla, programa o projecte que se sotmet al tràmit.
- b) El contingut del pla, programa o projecte identificant l'àmbit físic o geogràfic d'aquest i especificant els documents que formen part del pla, programa o projecte.
- c) El lloc en què podran realitzar la consulta del pla, programa o projecte.
- d) L'horari en què es podrà realitzar la consulta; així mateix, s'haurà d'especificar l'horari en què podrà realitzar-se la consulta a un tècnic de l'administració, o de l'equip redactor en cas de tramitació per iniciativa particular per a aclariment de dubtes, conceptes o altres qüestions relatives al pla, projecte o programa.
- e) El termini per a formular al·legacions i l'òrgan administratiu davant del qual hagen de presentar-les.
- f) El termini per a l'aprovació definitiva del document objecte del tràmit d'informació pública i els efectes del silenci administratiu en cas d'absència de resolució expressa.

**Article 563.** Audiència als municipis confrontants (en referència a l'article 10.2 de la Llei d'ordenació del territori i del paisatge)

1. Quan un municipi considere que la tramitació d'un pla urbanístic pot tenir efectes significatius al territori d'un altre terme municipal, aquell remetrà a aquest una còpia del document de planejament simultàniament al tràmit d'informació pública.

2. En la comunicació que es curse l'ajuntament remitent haurà d'especificar de forma succinta els motius de la remissió, les previsions de planejament que donen lloc a la remissió i els efectes que s'han previst que aquestes previsions puguin ocasionar al municipi de l'ajuntament receptor. Així mateix es farà constar el termini per a la formulació d'al·legacions i els efectes de la no-comunicació d'aquestes dins de termini.

**Article 564.** Tràmit d'audiència addicional (en referència a l'article 10.3 de la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge)

1. Quan la importància del projecte, programa o pla, o la repercussió d'aquest transcendisca de l'àmbit merament administratiu, l'administració responsable de la tramitació, des de l'inici de l'elaboració del document, arbitrarà canals de participació com ara tallers, taules, jornades, trobades, o altres d'anàlegs que permeten l'exposició de l'administració i dels particulars promotors del projecte i la formulació pels ciutadans de les seues consideracions al projecte. Aquests canals de participació hauran de convocar-se, almenys una vegada, quan l'administració o particular promotor n'haja definit les determinacions estructurals.

2. El contingut i les conclusions de la participació expressada en l'apartat anterior seran plasmats per funcionari amb fe pública i incorporat a l'expedient que es tramite.

3. L'organització dels canals de participació previstos en aquest apartat es realitzarà a costa de l'administració actuant, i haurà de donar-se a conèixer la seua realització als ciutadans en els mateixos termes que els previstos en aquest reglament per a la informació pública dels instruments de planejament urbanístic i territorial. Havent de convocar-se individualment als representants dels col·lectius de la població resident en l'àmbit territorial del corresponent document.

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 562.** 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 identificando el ámbito físico o geográfico del mismo y 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 563.** 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 previsions de planeamiento que dan lugar a la remisión y los efectos que se han previsto que dichas previsions 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 564.** 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, arbitrarà 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.

*Article 565. Producció d'informació urbanística*

Correspon a la conselleria competent en matèria de territori, o a la que al seu dia tinga competències sobre la matèria:

a) Produir, recopilar, coordinar, normalitzar, actualitzar i divulgar la informació urbanística i en general la documentació escrita, cartogràfica, fotogràfica i informàtica sobre el territori de la Comunitat Autònoma.

b) Elaborar estudis i anàlisi que faciliten i orienten l'elaboració dels instruments d'ordenació del territori, planejament urbanístic i gestió urbanística, com ara:

1r. Cens del sòl que haja de ser preservat de la seua urbanització.

2n. Cens del sòl urbanitzable i urbanitzat de la Comunitat Valenciana, que permeta conèixer-ne i estudiar-ne la disponibilitat espacial i temporal.

3r. Estudi del mercat immobiliari de la Comunitat Valenciana, incloent la gestió urbanística, el termini mitjà i grau de compliment de l'obligació d'edificar els solars, i les característiques de l'oferta i demanda dels productes immobiliaris.

## Secció 2a

## Registre municipal d'urbanisme

*Article 566. Registre municipal d'urbanisme (en referència a l'article 216 de la Llei urbanística valenciana)*

1. Tots els ajuntaments han de crear i gestionar un registre municipal d'urbanisme.

2. El registre és públic, i qualsevol persona pot consultar els documents continguts en aquest i sol·licitar l'obtenció de còpies, sense perjudici que puga exigir-se el pagament de les taxes corresponents.

*Article 567. Estructura del registre municipal d'urbanisme (en referència a l'article 216 de la Llei urbanística valenciana)*

Cada registre municipal d'urbanisme constarà de nou seccions:

a) La secció 1a, de plans urbanístics i programes d'actuació.

b) La secció 2a, de convenis urbanístics en què l'ajuntament siga part.

c) La secció 3a, de cèdules de garantia urbanística.

d) La secció 4a, dels béns immobles del patrimoni municipal del sòl que hagen de destinar-se a la promoció i edificació d'habitatges subjeptes a algun règim de protecció pública.

e) La secció 5a, dels béns immobles del patrimoni municipal del sòl que hagen de destinar-se a la intervenció als centres històrics, monuments o immobles d'interés patrimonial.

f) La secció 6a, de les llicències d'urbanització, edificació, ocupació i demolició.

g) La secció 7a, de solars i edificis que s'han de rehabilitar.

h) La secció 8a, dels estatuts dels consorcis, societats urbanístiques i entitats urbanístiques col·laboradores.

i) La secció 9, dels urbanitzadors i empresaris constructors que tinguen prohibició de contractar amb l'administració.

*Article 568. Encarregat del Registre municipal d'urbanisme (en referència a l'article 216 de la Llei urbanística valenciana)*

El registre municipal d'urbanisme depén de la secretaria general de l'ajuntament, a qui correspon la seua direcció, gestió i coordinació.

## Secció 3a

## Informe municipal anual

*Article 569. Elaboració i contingut de l'informe urbanístic municipal de caràcter anual (en referència a la disposició adicional tercera.5) de la Llei urbanística valenciana)*

1. Durant el primer trimestre de cada any, els ajuntaments que disposen d'un pla general han d'elaborar i presentar públicament un informe descriptiu de la seua activitat urbanística durant l'any anterior, amb el contingut següent mínim:

*Artículo 565. Producción de información urbanística.*

Corresponde a la Conselleria competente en materia de territorio, 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 Comunitat Valenciana, que permita conocer y estudiar su disponibilidad espacial y temporal.

3.º Estudio del mercado inmobiliario de la Comunitat 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

## Registro Municipal de Urbanismo

*Artículo 566. 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 567. 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.

i) La Sección 9, de los Agentes Urbanizadores y Empresarios Constructores que tengan prohibición de contratar con la Administración.

*Artículo 568. 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

## Informe municipal anual

*Artículo 569. Elaboración y 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 deben elaborar y presentar públicamente un informe descriptivo de su actividad urbanística durante el año anterior, con el siguiente contenido mínimo:

a) Relació dels instruments de planejament urbanístic espacial aprovats, indicant la superfície afectada, l'edificabilitat prevista i els terminis per a la seua execució. S'inclourà la informació relativa als catàlegs de béns i espais protegits. També es farà una descripció del grau de compliment de les directrius de l'estratègia d'evolució urbana i ocupació del territori.

b) Relació dels instruments de planejament de caràcter temporal, econòmic i de gestió que hagen sigut aprovats, indicant les dades econòmiques i l'urbanitzador triats, com també el grau d'execució dels programes aprovats en anualitats anteriors.

c) Relació i descripció de les actuacions d'inspecció en què s'haja comprovat l'incompliment de deures urbanístics i actuacions realitzades, en cada cas, com també relació dels expedients de restauració de la legalitat i disciplina urbanística.

d) Llista de les llicències d'urbanització, edificació, ocupació i demolició.

e) Llista de les ordres d'execució i declaracions de ruïna.

f) Llista d'immobles inclosos en el registre municipal de solars i edificis que s'han de rehabilitar.

g) Descripció de la gestió del patrimoni municipal de sòl.

h) Els estatuts dels consorcis, societats urbanístiques i entitats urbanístiques col·laboradores.

2. L'informe urbanístic municipal haurà de ser aprovat pel ple de l'ajuntament abans de la remissió a la Conselleria de Territori.

*Article 570.* Remissió de l'informe urbanístic municipal de caràcter anual (en referència a la disposició adicional tercera.5) de la Llei urbanística valenciana)

1. Els ajuntaments remeten als òrgans competents de la conselleria competent en matèria de territori, còpia certificada pel secretari general de la corporació local de l'informe urbanístic municipal de caràcter anual. El secretari general de l'ajuntament haurà de remetre la còpia certificada en el primer trimestre de cada any.

2. Els òrgans competents de la conselleria competent en matèria de territori, rebuda la notificació, verificaran si la informació és completa i correcta i, si és el cas, requeriran l'ajuntament interessat perquè el termini de quinze dies esmene la informació omesa.

#### Secció 4a

#### Registre d'Urbanisme de la Comunitat Valenciana

*Article 571.* Estructura del Registre d'Urbanisme de la Comunitat Valenciana (en referència als articles 77.5, 145 i 266 de la Llei urbanística valenciana)

El Registre d'Urbanisme de la Comunitat Valenciana constarà de nou seccions:

a) La secció 1a, dels informes urbanístics municipals de caràcter anual.

b) La secció 2a, de plans remesos a conselleria abans de la publicació, en els termes que preveu l'article 106 de la Llei urbanística valenciana.

c) La secció 3a, de programes d'actuacions aïllades i integrades, a efecte del que preveu l'article 145 de la Llei urbanística valenciana.

d) La secció 4a, d'agrupacions d'interés urbanístic, a l'efecte del que preveu l'article 145 de la Llei urbanística valenciana.

e) La secció 5a, de convenis urbanístics en què siga part l'administració de la Generalitat.

f) La secció 6a, cèdules territorials d'urbanització.

g) La secció 7a, dels béns immobles del patrimoni públic del sòl de titularitat autonòmica.

h) La secció 8a, dels estatuts dels consorcis, societats urbanístiques, incloses les de caràcter mixt, i la resta d'entitats urbanístiques col·laboradores en què participe la Generalitat.

i) La secció 9a, dels urbanitzadors i empresaris constructors que tinguen una prohibició legal de contractar per haver donat lloc a la resolució d'un contracte per incompliment, i dels qui hagen incomplert

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, así como relación de los expedientes de restauración de la legalidad y disciplina urbanística.

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 inmuebles 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 informe urbanístico municipal deberá ser aprobado por el Pleno del Ayuntamiento antes de su remisión a la Conselleria de Territorio

*Artículo 570.* 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 órganos competentes de la Conselleria competente en materia de territorio, 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 órganos competentes de la Conselleria competente en materia de territorio, 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

#### Registro de Urbanismo de la Comunitat Valenciana

*Artículo 571.* Estructura del Registro de Urbanismo de la Comunitat Valenciana (en referencia a los artículos 77.5, 145 y 266 de la Ley Urbanística Valenciana)

El Registro de Urbanismo de la Comunitat 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 Conselleria antes de su publicación, en los términos previstos en el artículo 106 de la Ley Urbanística Valenciana.

c) La Sección 3ª, de Programas 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

les ordres de restauració de la legalitat urbanística, en els termes que preveu aquest reglament.

*Article 572.* Encarregat del Registre d'Urbanisme de la Comunitat Valenciana (en referència als articles 77.5, 145 i 266 de la Llei urbanística valenciana)

1. El Registre depén de la Direcció General de Planificació i Ordenació Territorial, de la conselleria competent en matèria de territori, o aquella que en el seu moment dia tinga competències sobre la matèria, a la qual correspon la seua direcció i coordinació.

2. És competència de direccions territorials de la conselleria competent en matèria de territori la recopilació, dipòsit i tractament dels documents originals.

*Article 573.* Organització del Registre d'Urbanisme de la Comunitat Valenciana (en referència als articles 77.5, 145 i 266 de la Llei urbanística valenciana)

1-. El Registre d'Urbanisme de la Comunitat Valenciana és únic i constarà de tres unitats territorials corresponent-se amb els àmbits de les províncies d'Alacant, València i Castelló, integrades en cadascun dels servicis territorials de Planificació i Ordenació Territorial de les direccions territorials de la conselleria competent en matèria de territori.

2. La gestió del Registre i el seu manteniment, la custòdia i arxiu de la documentació original i justificativa, la coordinació del seu funcionament i el seguiment de la seua evolució, com també la pràctica de les inscripcions, anotacions registrals i el seu certificat l'efectuaran les direccions dels servicis territorials de Planificació i Ordenació Territorial de direccions territorials de la conselleria competent en matèria de territori, sota la supervisió de la Direcció General de Planificació i Ordenació Territorial, en l'exercici de les seues funcions.

#### Secció 5a

##### Règim general dels registres urbanístics

*Article 574.* Naturalesa i funció dels registres urbanístics (en referència als articles 77.5, 145, 216 i 266 de la Llei urbanística valenciana)

1. Els registres urbanístics tenen com a objecte garantir la transparència en l'exercici de la funció pública urbanística. Servixen a més per a garantir el compliment efectiu de la destinació a què està afecte el patrimoni públic del sòl.

2. Els registres són públics, i encara que no tinga la condició legal d'interessada qualsevol persona pot consultar la informació i els documents que contenen l'examen dels quals haja sigut autoritzat per l'administració, i sol·licitar l'obtenció certificats, sense perjudici que puga exigir-se el pagament de les taxes per la seua expedició.

3. L'administració titular de cada registre urbanístic garantirà el dret dels particulars d'accés als documents, o còpies autenticades d'aquests, procurant afavorir la seua consulta i utilització. A aquest efecte, les instal·lacions que s'habiliten hauran d'afavorir la consulta material dels documents en suport paper que obren en el Registre, i si és el cas, disposar de mitjans informàtics que permeten la seua consulta.

4. D'acord amb el que estableix la legislació general de règim jurídic de les administracions públiques, tot ciutadà tindrà dret a obtenir còpia expedida pel propi Registre de tot o part de la documentació accessible i a obtenir un certificat acreditatiu del contingut del Registre.

5. A l'efecte de garantir la validesa dels documents que s'emeten per mitjans electrònics, informàtics o telemàtics, les administracions públiques titulars dels registres de caràcter telemàtic hauran de garantir que el contingut dels seus assentaments compleixen els requisits de disponibilitat, autenticitat, integritat, confidencialitat, conservació de la informació i fidelitat amb el document original, en compliment del que disposen els articles 38 i 45 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic i procediment administratiu comú, com també l'article 14 del Decret 96/1998, de 6 de juliol, del Consell, pel qual es regulen la organització de la funció informàtica, la utilitat

quienes hubieran incumplido las órdenes de restauración de la legalidad urbanística, en los términos previstos en este Reglamento.

*Artículo 572.* Encargado del Registro de Urbanismo de la Comunitat 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 competente en materia de territorio, 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 competente en materia de territorio la recopilación, depósito y tratamiento de los documentos originales.

*Artículo 573.* Organización del Registro de Urbanismo de la Comunitat Valenciana (en referencia a los artículos 77.5, 145 y 266 de la Ley Urbanística Valenciana)

1-. El Registro de Urbanismo de la Comunitat 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 competente en materia de territorio.

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 competente en materia de territorio, bajo la supervisión de la Dirección General de Planificación y Ordenación Territorial, en el ejercicio de sus funciones.

#### Sección 5ª

##### Régimen general de los Registros Urbanísticos

*Artículo 574.* 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 cuyo examen haya sido autorizado por la administración, 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 los particulares 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 garantizar la validez y eficacia de los documentos que se emitan por medios electrónicos, informáticos o telemáticos, la Administraciones públicas titulares de los Registros de carácter telemático garantizarán que el contenido de sus asientos cumplen los requisitos de disponibilidad, autenticidad, integridad, confidencialidad, conservación de la información y fidelidad con el documento original, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 38 y 45 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común, así como el artículo 14 del Decreto 96/1998, de 6 de julio, del Consell, por el que se regulan la

zació dels sistemes d'informació i el Registre de Fitxers Informatitzats en l'àmbit de l'Administració de la Generalitat.

*Article 575.* Gestió dels registres urbanístics (en referència als articles 77.5, 145, 216 i 266 de la Llei urbanística valenciana)

1. Corresponen a l'encarregat del Registre les tasques administratives relacionades amb la pràctica d'inscripcions i assentaments complementaris, l'expedició de certificats i documents acreditatius, com també la vigilància i bon funcionament del Registre.

2. En particular, serà responsable d'adoptar les mesures tècniques i organitzatives que siguin necessàries per a assegurar la confidencialitat, seguretat i integritat de les dades incloses en el registre, com també les conduents a fer efectives les garanties, obligacions i drets reconeguts en la legislació de protecció de dades de caràcter personal.

3. També serà responsable de l'actualització periòdica de tots els assentaments, i almenys cada mes de juny, de la informació relativa als patrimonis públics del sòl.

4. Sense perjudici de conservar els assentaments que s'hagen practicat en el Registre, una vegada transcorreguts 15 anys des de la revisió o modificació d'un instrument de planejament territorial, tota la documentació de l'originari instrument de planejament que conste a l'arxiu del Registre Urbanístic podrà ser remesa al Sistema Arxivístic de la Comunitat Valenciana, que assumirà la competència de conservar i classificar aquesta documentació en els termes establits en la legislació sectorial aplicable.

5. Sense perjudici de conservar els assentaments que s'hagen practicat en el Registre, una vegada transcorreguts 15 anys des de la conformitat en la recepció de les obres d'urbanització la documentació relativa a un instrument de planejament de caràcter temporal, econòmic i de gestió que conste a l'arxiu del Registre Urbanístic podrà ser remesa al Sistema Arxivístic de la Comunitat Valenciana, que assumirà la competència de conservar i classificar aquesta documentació en els termes establits en la legislació sectorial aplicable.

6. Sense perjudici de conservar els assentaments que s'hagen practicat en el Registre, la resta de la documentació que figure a l'arxiu dels registres urbanístics podrà ser remesa al Sistema Arxivístic de la Comunitat una vegada transcorreguen 15 anys des de la seua inscripció.

*Article 576.* Taxes per la prestació de servicis pels registres urbanístics (en referència als articles 77.5, 145, 216 i 266 de la Llei urbanística valenciana).

Per l'expedició de certificats, la compulsa de documents, o l'expedició de còpies de documents mecanografiats i plànols, es podrà exigir el pagament de les taxes que corresponguen, en els termes que preveu norma amb rang de llei.

*Article 577.* Contingut de les seccions dels registres (en referència als articles 77.5, 145, 216 i 266 de la Llei urbanística valenciana)

En cada secció dels registres urbanístics s'haurà de distingir:

a) Un llibre de registre, dividit en toms, que recollirà la informació materialitzada en una fitxa d'inscripció, amb el seu corresponent nombre registral diferenciat, en el que es distingirà la identificació de la secció a què pertany.

Els toms estaran compostos per fulls mòbils, numerats correlativament en l'angle superior dret, i en cadascun es consignarà el tom i el foli a què pertanyen. En les fitxes d'inscripció s'utilitzaran, si és el cas, sistemes d'informació i registre de fitxers informatitzats.

b) Si és el cas i quan escaiga, hi haurà un arxiu de documentació, que haurà de contenir els documents tècnics dels instruments i actes urbanístics subjectes a inscripció registral.

*Article 578.* Tipus de assentaments (en referència als articles 77.5, 145, 216 i 266 de la Llei urbanística valenciana)

1. En el Llibre de registre de cada secció es practican els assentaments següents:

organización de la función informática, la utilización de los sistemas de información y el Registro de Ficheros Informatizados en el ámbito de la Administración de la Generalitat.

*Artículo 575.* 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.

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 Comunitat 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 Comunitat 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 15 años desde su inscripción.

*Artículo 576.* 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 577.* 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 578.* Tipos de asientos (en referencia a los artículos 77.5, 145, 216 y 266 de la Ley Urbanística Valenciana)

1. En el Libro de Registro de cada Sección se practicarán los siguientes asientos:



- a) Inscripció.
- b) Anotació complementària.
- c) Cancel·lacions.
- d) Anotació de rectificació.
- e) Notes marginals.

2. Els assentaments es practicaran d'ofici per en l'encarregat del Registre. No obstant això, els qui tinguen un interès legítim podran instar la pràctica de l'assentament.

*Article 579. Inscripció en el Registre Urbanístic (en referència als articles 77.5, 145, 216 i 266 de la Llei urbanística valenciana)*

1. Són objecte d'inscripció, entre altres, en les seccions corresponents:

- a) Els acords d'aprovació provisional i definitiva dels instruments de planejament i programació, com també de les bases generals i particulars.
- b) Els convenis urbanístics.
- c) Els contractes subscrits entre l'ajuntament i l'urbanitzador, i entre l'urbanitzador i l'empresari constructor.
- d) Els actes relatius als béns catalogats i els espais protegits.

e) Els solars i edificis que s'han de rehabilitar.

*Article 580. Contingut dels assentaments d'inscripció (en referència als articles 77.5, 145, 216 i 266 de la Llei urbanística valenciana)*

1. Per a cada instrument de planejament o programa que siga objecte d'inscripció s'elaborarà, i incorporarà com a informació complementària, una fitxa resum dels seus continguts. En tot cas, els assentaments d'inscripció de plans i programes hauran de contenir, almenys, les dades següents:

- a) Àmbit d'ordenació: província. Municipi.
- b) Classe de planejament urbanístic, identificació de la figura de planejament i tipus de procediment: planejament general o de desenvolupament. Identificació de l'instrument de planejament urbanístic. Procediment: nova elaboració, revisió, modificació o text refós.

- c) Àmbit concret o objecte d'ordenació quan corresponga.
- d) Promotor: Administració, assenyalant la que corresponga. Particular, identificant el seu nom i cognoms, quan siga una persona física, o indicant la raó social, quan fora una empresa.
- e) Sobre l'aprovació definitiva: òrgan que haja adoptat el corresponent acord. Data d'aprovació. Sentit de l'acord.

f) Termini de vigència.

2. Els assentaments d'inscripció dels convenis urbanístics hauran de contenir, almenys, les dades següents:

- a) Àmbit: província. Municipi.
- b) Tipus: planejament. Gestió.
- c) Descripció de l'objecte del conveni.
- d) Parts firmants.
- e) Sobre l'aprovació: òrgan que haja adoptat l'acord i data d'aprovació.

3. Els assentaments d'inscripció dels contractes amb l'urbanitzador i l'empresari constructor hauran de contenir, almenys, les dades següents:

- a) Descripció de les obres d'urbanització objecte del contracte.
- b) Programa d'actuació integrada que autoritza l'execució de les obres d'urbanització objecte del contracte.
- c) Procediment d'adjudicació, assenyalant si va tenir lloc mitjançant concurs o subhasta.
- d) Identificació de les parts firmants.
- e) Pressupost d'execució de les obres d'urbanització objecte del contracte.
- f) Termini d'execució, i indicació si és el cas dels terminis parcials d'execució.

4. Els assentaments d'inscripció de béns catalogats i espais protegits hauran de contenir, almenys, les dades següents:

- a) Localització i identificació: província. Municipi. Denominació del bé catalogat o de l'espai protegit i la seua ubicació.
- b) Exposició prou raonada del criteri de catalogació.

- a) Inscripción.
- b) Anotación complementaria.
- c) Cancelaciones.
- d) Anotación de rectificación.
- e) Notas marginales.

2. Los asientos se practicarán de oficio por en el encargado del Registro. Ello no obstante, quienes tengan un interés legítimo podrán instar la práctica del asiento.

*Artículo 579. Inscripción en el Registro Urbanístico (en referencia a los artículos 77.5, 145, 216 y 266 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1. Son objeto de inscripción, entre otras, 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 Urbanizador, y entre el 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 580. 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. 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 y apellidos, cuando sea una persona física, o indicando la razón social, cuando fuera una empresa.
- 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 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) Grau de protecció.
- d) Relació del bé catalogat o espai protegit amb el planejament: Catàleg de què forma part i, si és el cas, instrument de planejament a què complemente o del qual siga remissió.
- 5. Els assentaments d'inscripció de solars i edificis a rehabilitar hauran de contenir, almenys, les dades següents:
  - a) Situació, extensió i límits de la finca.
  - b) Identitat i domicili del propietari.
  - c) Referència catastral i dades d'inscripció en el Registre de la Propietat.
  - d) Càrregues, gravàmens i situacions jurídiques inscrites en el Registre de la Propietat, amb identificació dels seus titulars.
  - e) Arrendataris i ocupants de l'immoble.
  - f) Causa de la seua inclusió en el Registre.
  - g) Les determinacions dels instruments de planejament urbanístic aplicables.
  - h) La valoració de l'immoble.

*Article 581. Anotació complementària (en referència als articles 77.5, 145, 216 i 266 de la Llei urbanística valenciana)*

Es produirà l'anotació complementària en els casos següents:

- a) Quan l'administració competent reba notificació de les sentències judicials fermes, o resolucions administratives que hagen guanyat fermesa en via administrativa, recaigudes sobre els instruments i actes urbanístics que formen part de cada secció, i que alteren la seua vigència o executivitat.
- b) Quan l'administració competent reba notificació de les mesures cautelars adoptades pels jutges o tribunals o per l'administració competent, que produeixen la suspensió de la vigència dels actes, instruments de planejament, com també dels convenis i contractes que han de ser inscrits en el Registre Urbanístic.
- c) Qualsevol altra mesura que afecte els assentaments d'inscripció practicats en un registre urbanístic.

*Article 582. Cancel·lacions (en referència als articles 77.5, 145, 216 i 266 de la Llei urbanística valenciana)*

1. Es practicarà l'assentament de cancel·lació de la inscripció, quan per qualsevol circumstància es produïska la total i definitiva pèrdua de la seua vigència dels actes, instruments de planejament i programació, o dels convenis i contractes inscrits en el Registre, o quan decaiga el règim de protecció dels béns catalogats o espais protegits.

2. En tot cas, la pràctica de l'assentament de cancel·lació no eximirà l'administració del deure conservar la inscripció i ulteriors assentaments, i mantenir-los accessibles a la pública consulta.

*Article 583. Anotació de rectificació (en referència als articles 77.5, 145, 216 i 266 de la Llei urbanística valenciana)*

1. Els errors materials, de fet o aritmètics, que es detecten en el contingut dels assentaments practicats hauran de ser rectificats, d'ofici o a instància de part, pel propi encarregat del Registre mitjançant l'anotació de rectificació.

2. Els errors que es deriven dels assentaments del Registre hauran de corregir-se de conformitat amb el que estableix la legislació estatal del procediment administratiu comú, i a continuació es practicarà l'anotació de rectificació.

*Article 584. Notes marginals (en referència als articles 77.5, 145, 216 i 266 de la Llei urbanística valenciana)*

Es faran constar mitjançant nota marginal:

- a) La data de publicació en el diari o butlletí oficial corresponent dels diferents instruments de planejament i actes objecte d'inscripció.
- b) Les aprovacions de convenis urbanístics de planejament, respecte de l'instrument de planejament a què afecte.
- c) La formalització dels contractes amb l'urbanitzador o l'empresari constructor.
- d) Qualsevol altre acte o resolució que per la seua naturalesa haja de fer-se constar en els registres.

- 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 complemente 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 581. Anotación complementaria (en referencia a los artículos 77.5, 145, 216 y 266 de la Ley Urbanística Valenciana)*

Se producirá la anotación complementaria 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 582. 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 posteriores asientos, y mantenerlos accesibles a su pública consulta.

*Artículo 583. 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 los establecido en la legislación estatal del procedimiento administrativo común, y a continuación se practicará la anotación de rectificación.

*Artículo 584. 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 Urbanizador o el Empresario Constructor.
- d) Cualquier otro acto o resolución que por su naturaleza deba hacerse constar en los registros.

*Article 585.* Documentació que s'ha de presentar per a la pràctica d'assentaments en els registres urbanístics. (en referència als articles 77.5, 145, 216 i 266 de la Llei urbanística valenciana)

1. Per a procedir a la pràctica dels assentaments d'inscripció en els registres urbanístics, l'òrgan que haja aprovat l'instrument de planejament o l'acte administratiu ho remetrà acompanyant-lo de la documentació següent:

a) En el cas dels instruments de planejament, s'acompanyarà el certificat de l'acord d'aprovació definitiva, com també el document tècnic complet, aprovat definitivament.

b) En el cas dels convenis urbanístics, s'acompanyarà el certificat de l'acord d'aprovació, com també el text íntegre del conveni. De la mateixa manera es procedirà respecte als contractes signats amb l'urbanitzador o l'empresari constructor.

c) En el cas dels béns catalogats i espais protegits, s'acompanyarà el certificat de l'acord d'aprovació definitiva del Catàleg, com també la descripció suficient dels béns catalogats i espais protegits.

2. Per a dur a terme les anotacions complementàries o cancel·lacions, pel secretari de l'ajuntament notificat, s'aportarà còpia de l'acte administratiu, o testimoni de la sentència o de la interlocutòria judicial. Quan es tracta d'actuacions despachades per l'Administració de la Generalitat o en les que aquesta Administració siga part, de la mateixa manera procedirà l'òrgan autonòmic competent.

3. Els documents a què es fa referència en els apartats anteriors, hauran de remetre's amb les diligències i testimonis oportuns que en garantiscen l'autenticitat, i acompanyats, si és el cas, del certificat administratiu de l'òrgan competent de l'administració que haja produït l'acte.

4. Els documents tècnics dels instruments de planejament i els textos dels convenis i contractes es remetraran en format paper. Així mateix, sempre s'aportaran en suport informàtic, per la qual cosa no s'entendrà que la documentació és incompleta si s'omet la còpia informàtica.

*Article 586.* Inscripció habilitant per a la publicació de plans i programes en el diari oficial o butlletí oficial que corresponga (en referència a l'article 106 de la Llei urbanística valenciana)

1. La inscripció dels plans i programes en el registre urbanístic corresponent a l'administració que ho haja aprovat definitivament, habilitarà a l'òrgan competent per a disposar la publicació en el diari o butlletí oficial corresponent.

2. L'òrgan encarregat de la gestió i custòdia del Registre emetrà certificat registral amb indicació d'haver-se procedit a la inscripció del pla o programa que haja de ser objecte de publicació. Una vegada materialitzada la publicació, es practicarà la corresponent nota marginal per a deixar constància de la inserció de l'anunci en el diari o butlletí oficial que corresponga.

*Article 587.* Discordança de les dades i clàusules de prevalença (en referència als articles 77.5, 145, 216 i 266 de la Llei urbanística valenciana).

1. Quan hi haja discrepància entre la documentació que conste en format paper i la reproducció que conste en suport informàtic, prevaldrà la primera sobre la segona.

2. Si hi ha disconformitat entre els diferents registres urbanístics regulats en aquest reglament, pel que fa als assentaments practicats o a la documentació dipositada, prevaldrà la informació del Registre de l'administració que haja sigut competent per a l'aprovació de l'instrument de planejament, conveni o contracte sobre el qual es manifeste aquesta disparitat. Això sense perjudici de la necessitat emprendre les actuacions de col·laboració interadministratives necessàries a fi d'aclarir i corregir aquesta circumstància, i practicar els assentaments de rectificació que corresponguen.

3. En tot cas, les dades contingudes en el diari o butlletí oficial prevalen sobre les del Registre Urbanístic.

*Artículo 585.* 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 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 586.* Inscripción habilitante para la publicación de Planes y Programas en el Diario oficial 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 587.* 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.

## ANNEX I

## LLINDARS DE SOSTENIBILITAT PER AL CONSUM DE SÒL

Fins que es fixen els indicadors per a la sostenibilitat, relatiu al consum de sòl, els llindars corresponents, els valors límits, que procedisquen, i la quantia de les corresponents quotes de sostenibilitat, en la forma prevista en aquest reglament s'estableixen, de forma transitoria, els següents:

## LLINDAR 1: SÒL OCUPAT PER USOS ARTIFICIALS EN EL CONJUNT DE LA COMUNITAT VALENCIANA

## Indicador

S'entén per indicador de sòl ocupat per usos artificials l'increment del sòl realment ocupat per aquests usos en l'àmbit de la Comunitat Valenciana, referits a un període temporal de 10 anys.

Són usos artificials de sòl a l'efecte d'aquest indicador el teixit urbà continu i discontinu, les zones industrials o comercials, xarxes viàries, ferroviàries i terrenys associats, zones portuàries, aeroports, zones d'extracció minera, enderroc i abocadors, zones en construcció o urbanització, zones verdes urbanes, instal·lacions esportives i recreatives, construccions i instal·lacions agrícoles, ramaderes, cinegètiques o forestals. i

L'indicador es calcularà aplicant la fórmula següent:

$$(\Delta\partial ua) = \left( \frac{\sum_{t=0+10} (Sua)}{\sum_{t=0} (Sua)} - 1 \right) \times 100$$

En la qual

$$(\Delta\partial ua)$$

és l'increment de sòl ocupat per usos artificials en el planejament en un determinat període decennal, expressat en tant per cent.

$$\sum_{t=0} (Sua)$$

és la superfície de sòl ocupada per usos artificial l'any origen del decenni a què es refereix l'indicador.

$$\sum_{t=0+10} (Sua)$$

és la superfície de sòl ocupada per usos artificial l'any terme del decenni a què es referisca l'índex

## Llindar

Es fixa un llindar d'increment de sòl ocupat per usos artificials per al període 2000-2010 del 20%.

## Quota de sostenibilitat

Es calcularà aplicant la següent fórmula que entrarà en vigor amb la publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat* de la llei de pressupostos per a l'exercici següent al que se sobrepassa el llindar:

$$Cs = 0,7 \times \frac{\Delta\partial ua}{0,20} \text{ Pressupost G.V.}$$

En la qual:

Cs és la quota de sostenibilitat resultant expressada en tant per cent del pressupost de la Generalitat, que ha d'aportar al Fons per a l'Equitat Territorial.

$$\Delta\partial ua$$

és l'Indicador d'ocupació de sòl per usos artificials per al període 2000-2010.

## ANEXO I

## UMBRALES DE SOSTENIBILIDAD PARA EL CONSUMO DE SUELO

Hasta que se fijen los indicadores para la sostenibilidad, relativo al 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 COMUNITAT 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 Comunitat 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.

El indicador se calculará aplicando la siguiente fórmula:

$$(\Delta\partial ua) = \left( \frac{\sum_{t=0+10} (Sua)}{\sum_{t=0} (Sua)} - 1 \right) \times 100$$

en la que

$$(\Delta\partial ua)$$

es el incremento de suelo ocupado por usos artificiales en el planeamiento en un determinado periodo decenal, expresado en tanto por cien.

$$\sum_{t=0} (Sua)$$

Es la superficie de suelo ocupada por usos artificiales en el año origen del decenio al que se refiere el indicador.

$$\sum_{t=0+10} (Sua)$$

Es la superficie de suelo ocupada por usos artificiales en el año término del decenio al que se refiere el índice

## Umbral

Se fija un Umbral de incremento de suelo ocupado por usos artificiales para el periodo 2000-2010 del 20%.

## 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 ejercicio siguiente al que se sobrepassa el umbral:

$$Cs = 0,7 \times \frac{\Delta\partial ua}{0,20} \text{ Presupuesto G.V.}$$

en la que:

Cs, 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.

$$\Delta\partial ua$$

es el Indicador de ocupación de suelo por usos artificiales para el periodo 2000-2010.

## LLINDAR 2: INCREMENT DE CONSUM DE SÒL PER CREIXEMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL

### Indicador

S'entén per indicador de l'increment de consum de sòl per creixement urbanístic la relació entre la superfície total de sòl classificat com a urbà, urbanitzable o equipament en sòl no urbanitzable per qualsevol classe de pla urbanístic o bé, la que siga objecte de declaració d'interés comunitari o pla especial en sòl no urbanitzable que resultaria després de l'aprovació del respectiu instrument en tramitació i l'efectivament urbanitzada, edificada o transformada fins a un determinat moment de referència, o amb pla especial, pla parcial, pla de reforma interior, declaració d'interés comunitari o qualsevol altre instrument de planejament regulat per la legislació urbanística que ultime la destinació del sòl, aprovat o el tràmit del qual haja superat la fase d'exposició al públic. Ve donada per l'expressió següent:

$$\Delta S = \frac{\sum_{pi} (Su + Suble + Esnu)}{\sum_{t=to}^{t=pi} (Sut)}$$

o bé, quan es tracte de declaracions d'interés comunitari o plans especials en sòl no urbanitzable

$$\Delta S = \frac{Ssnu}{\sum_{t=to}^{t=pi} (Subdo)}$$

En les quals:

$\Delta S$  Increment de consum de sòl per creixement urbanístic

$Su$  Sòl urbà que resultaria després de l'aprovació de l'instrument de planejament  $pi$

$Suble$  Sòl urbanitzable que resultaria després de l'aprovació de l'instrument de planejament  $pi$ .

$Esnu$  Sòl destinat a equipaments sobre sòl no urbanitzable, fins i tot parcs o espais lliures municipals de caràcter urbà, que resultaria després de l'aprovació de l'instrument de planejament  $pi$ .

$Sut$  Sòl efectivament urbanitzat, edificat, transformat o amb els instruments de programació o execució que ho permeten, conforme a la legislació urbanística vigent, aprovats o en tràmit en el moment  $to$  que se presa de referència  $ii$

$Ssnu$  Superfície de sòl no urbanitzable afectada per declaració d'interés comunitari o pla especial.

### Llindar

El llindar d'increment de consum de sòl per creixement urbanístic, queda definit per la concurrència de qualsevol dels següents paràmetres

a) 20% per a l'increment puntual de consum de sòl que resultaria de l'aprovació d'un instrument de planejament ( $pi$ ), respecte de l'urbanitzat en el moment ( $to$ ) immediatament anterior a l'inici de la tramitació, i es disminueix al 15% quan la proporció de solars vacants al municipi en relació a la superfície total urbanitzada siga superior al 20%

b) 30% per a l'increment acumulat de consum de sòl que resultaria de l'aprovació d'un instrument de planejament, respecte de l'urbanitzat en el moment ( $to$ ) corresponent a l'entrada en vigor d'aquest reglament

### Quota de sostenibilitat

Es calcularà aplicant la següent fórmula que entrarà en vigor amb l'entrada en vigor de la llei de pressupostos per al corresponent exercici que la preveja:

$$Cs = 6 * S$$

En la qual:

$Cs$ , és la quota de sostenibilitat resultant expressada en euros

$S$ , és el nou sòl ocupat expressat en  $m^2$

## 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:

$$\Delta S = \frac{\sum_{pi} (Su + Suble + Esnu)}{\sum_{t=to}^{t=pi} (Sut)}$$

o bien, cuando se trate de Declaraciones de Interés Comunitario o Planes Especiales en Suelo No Urbanizable

$$\Delta S = \frac{Ssnu}{\sum_{t=to}^{t=pi} (Subdo)}$$

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, que resultaría tras la aprobación del instrumento de planeamiento  $pi$ .

$Subdo$  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

$Ssnu$  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 concurrència 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

### Cuota de sostenibilidad

Se calculará aplicando la siguiente fórmula que entrará en vigor con la entrada en vigor de la Ley de Presupuestos para el correspondiente ejercicio que la contemple:

$$Cs = 6 * S$$

en la que:

$Cs$ , es la cuota de soatenibilidad resultante expresada en euros

$S$ , es el nuevo suelo ocupado expresado en  $m^2$

## ANNEX II

BASES GENERALS DE CARÀCTER SUPLETORI, PER A L'ADJUDICACIÓ DE PROGRAMES D'ACTUACIÓ INTEGRADA (en referència a l'article 131.5 de la Llei urbanística valenciana)

## TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

## Base 1a. Àmbit d'aplicació

Les prescripcions d'aquestes bases generals s'aplicaran als programes d'actuació, que afecten terrenys situats dins d'un sol terme municipal.

Si un mateix programa afecta més d'un terme municipal confrontant caldrà ajustar-se a les bases generals i particulars que es consensuen amb l'altre ajuntament i, si no n'hi ha, al que resolga la conselleria competent en matèria de territori.

## Base 2a. Règim jurídic

Els contractes per al desenvolupament i l'execució de programes d'actuació tenen naturalesa administrativa especial, i es regiran per les disposicions contingudes en la Llei urbanística valenciana 16/2005, de 30 de desembre (Llei urbanística valenciana), pel que disposa el reglament que la desenvolupa i per les clàusules contingudes en aquestes bases generals i en les bases particulars que s'aproven per a cada programa.

També s'aplicaran les disposicions contingudes en el títol IV del llibre II del text refós de la llei de contractes de les administracions públiques, aprovat per Reial decret legislatiu 2/2000, de 16 de juny (Llei de contractes de les administracions públiques), i les establides en el reglament general d'aquesta llei, aprovat per Reial decret 1098/2001, de 12 d'octubre (Reglament de contractes de les administracions públiques), com també les normes de dret comunitari i la resta de disposicions reguladores de la contractació administrativa de les entitats locals que siguen d'aplicació.

## Base 3a. Prerogatives de l'ajuntament

De conformitat amb la Llei de contractes de les administracions públiques, l'ajuntament té la prerrogativa d'interpretar els contractes per al desenvolupament i l'execució dels programes d'actuació, resoldre els dubtes que ofereix el seu compliment, acordar-ne la resolució i determinar els efectes d'aquesta, com també les altres facultats que, específicament, li reconega la Llei urbanística valenciana o el seu reglament.

Base 4a. Coneixement per part de l'aspirant a urbanitzador de les normes reguladores dels contractes a què es refereixen les presents bases generals de programació

La participació en el procediment de selecció d'urbanitzador implica l'acceptació de les bases pels aspirants. El desconeixement del contracte en qualsevol dels seus termes, dels documents annexos que en formen part o de les instruccions que puguin tenir aplicació en l'execució d'allò que s'ha pactat no eximirà el contractista de l'obligació del seu compliment.

## Base 5a. Procediment i forma d'adjudicació

El contracte s'adjudicarà mitjançant el procediment obert de licitació i la forma de concurs, en els termes establits legalment i reglamentàriament.

## TÍTOL II. ADJUDICACIÓ DEL PROGRAMA D'ACTUACIÓ INTEGRADA

Base 6a. Legitimació per a formular els programes d'actuació mitjançant gestió indirecta

6.1. Podran ser urbanitzadors i promoure programes d'actuació les persones, físiques o jurídiques, espanyoles o estrangeres, que tinguin plena capacitat d'obrar, siguen o no propietàries dels terrenys afectats, i reunisquen les condicions de legitimació, solvència econòmica i financera, tècnica i professional exigits per la Llei urbanística valenciana, pel seu reglament, per la normativa aplicable en matèria de contractació amb les administracions públiques i per les bases generals i particulars de programació.

## ANEXO II

BASES GENERALES DE CARÁCTER SUPLETORIO, PARA LA ADJUDICACIÓN DE PROGRAMAS DE ACTUACIÓN INTEGRADA ( en referencia al artículo 131.5 de la Ley Urbanística Valenciana).

## TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

## Base 1ª. Ámbito de aplicación

Las prescripciones de las presentes Bases Generales serán de aplicación a los Programas de Actuación, que afecten a terrenos situados dentro de un solo 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 territorio.

## Base 2ª. 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.

También serán de aplicación 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. Prerogativas 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. Conocimiento por parte del aspirante a Urbanizador de las normas reguladoras de los contratos a que se refieren las presentes Bases Generales de programación

La participación en el procedimiento de selección de Urbanizador, supone la aceptación de las Bases por los aspirante. 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. 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 - ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

Base 6ª. 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.

**Base 7a. Garantia provisional**

7.1. Per a prendre part en els procediments de concurs per a l'adjudicació d'un programa d'actuació, caldrà adjuntar a la proposició l'acreditació d'haver prestat garantia provisional conforme al que disposa la Llei de contractes de les administracions públiques, per un import equivalent al 2 per 100 de l'estimació aproximada de les càrregues del programa d'actuació fixada en les bases particulars i que servirà així mateix de preu màxim de licitació.

7.2. Si resulta d'aplicació el règim del silenci positiu previst en l'article 130.5 de la Llei urbanística valenciana, el càlcul de la garantia provisional es farà en aplicació del que disposen les bases particulars que, com a model tipus aprobe per ordre el conseller competent en matèria de territori.

7.3. La prestació de la garantia provisional s'acreditarà de la manera següent:

1. Mitjançant resguard de la tresoreria municipal, quan s'haja constituït en diners, en valors públics o en valors privats.

2. Mitjançant aval o pòlissa d'assegurança de caució, havent de verificar-se la personalitat o legitimació de la persona que signa el document en nom de l'entitat per:

- a) Validació efectuat per l'assessoria jurídica de l'ajuntament.
- b) Document formalitzat davant la fe pública de notari.

7.4. La garantia provisional respondrà del manteniment de les propostes de programa pels licitadors fins a l'adjudicació, i de la proposta de l'adjudicatari fins a la formalització del programa.

Les proposicions que es retiren, sense causa justificada, amb anterioritat al transcurs del termini de què disposa l'ajuntament per a l'adjudicació del programa d'actuació sense que aquesta s'haja resolt, no tindran dret a la devolució de la garantia provisional. La renúncia de l'adjudicatari a la formalització del contracte per al desenrotllament i l'execució del programa comportarà la pèrdua de la garantia provisional.

**Base 8a. Presentació de proposicions**

8.1. Per a participar en el concurs per a l'adjudicació d'un programa d'actuació, els interessats hauran d'ajustar la seua proposició al model i a les determinacions incloses en les bases particulars.

8.2. La presentació de proposicions comporta l'acceptació de les bases generals i particulars de programació que regulen l'adjudicació del programa per part dels interessats, i implica la declaració responsable que el licitador reuneix totes i cadascuna de les condicions exigides per a resultar adjudicatari del programa.

Les proposicions dels interessats hauran de presentar-se en qualsevol dels registres a què es refereix la Llei 30/1992, de 26 de novembre, dins del termini i en l'horari assenyalats en l'anunci de concurs.

8.3. Els licitadors podran examinar les bases generals i particulars del programa al lloc designat en l'anunci del concurs, on podran igualment obtenir les còpies de la documentació. Els dubtes respecte de la documentació i la resta de requisits del concurs seran resolts per la unitat administrativa designada en l'anunci del concurs.

**Base 9a. Adjudicació del programa**

L'adjudicació del programa es realitzarà en favor de la proposició més avantatjosa d'acord amb els criteris fixats en les bases particulars de programació. Si no n'hi ha, s'aplicaran les valoracions supletòries següents que també regiran en cas de resultar aplicable el règim del silenci positiu previst en l'article 130.5 de la Llei urbanística valenciana:

1. Per a l'alternativa tècnica:

a) La qualitat tècnica de l'ordenació proposada. Aquest criteri representarà un 50 cent de la valoració de l'alternativa tècnica.

b) La resolució adequada de la integració de l'actuació en el seu entorn.

c) La millor estructuració de dotacions públiques i d'espais lliures. Els criteris establits en les dues lletres anteriors representaran en conjunt un 20 per cent de la valoració de l'alternativa tècnica.

d) La qualitat tècnica de les resolucions proposades per a la urbanització. Aquest criteri representarà un 10 per cent.

e) Nombre, disseny, ubicació i qualitat dels habitatges sotmesos a algun règim de protecció que es compromet a promoure l'urbanitzador. Aquest criteri representarà un 10 per cent.

**Base 7ª. 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, sin causa justificada, 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. 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 las 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 cualquiera de los registros a que se refiere la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, 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. 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 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) Inversió en programes de restauració paisatgística o d'imatge urbana dins de l'àmbit del programa, com a objectius complementaris d'aquest, d'acord amb les directrius establides en els articles 30 a 35 de la Llei 4/2004, de 30 de juny, de la Generalitat, d'ordenació del territori i protecció del paisatge. Aquest criteri suposarà un 5 per cent.

g) Termini d'execució del programa d'actuació integrada.

h) Compromís d'edificació simultània a la urbanització dels solars resultants de l'actuació per damunt d'un mínim legalment exigible.

i) Compromisos adicionales assumits voluntàriament i a càrrec seu per l'urbanitzador.

Els criteris establits en les tres lletres anteriors representaran en conjunt un 5 per cent.

2. Per a la proposició juridicoeconòmica:

a) Import de les càrregues d'urbanització, expressat en euros per metre quadrat d'edificabilitat. Aquest criteri representarà un 30 per cent de la valoració de la proposició juridicoeconòmica.

b) La valoració dels terrenys a l'efecte de fixar el coeficient de canvi per al pagament en espècie representarà un 65 per cent.

c) Compromisos financieros per a l'execució de les obligacions complementàries assumides voluntàriament i a costa seu per l'urbanitzador. Aquest criteri suposarà un 5 per cent.

Base 10a. Garantia definitiva.

10.1. Amb anterioritat a la signatura del contracte amb l'administració actuant l'adjudicatari del programa d'actuació integrada haurà de constituir la garantia definitiva, per l'import establert en les bases particulars, o si no n'hi ha, pel 4 per cent del valor de les càrregues d'urbanització i que acreditarà per qualsevol de les formes previstes per a la garantia provisional en aquestes bases.

10.2. Transcorregut el termini de dotze mesos des que s'entenguen rebudes les obres d'urbanització de conformitat amb el que preveuen aquestes bases, escaurà la devolució de la garantia definitiva.

### TÍTOL III. EXECUCIÓ DEL CONTRACTE

Base 11a. Termini d'execució del programa d'actuació i pròrroga del contracte

L'urbanitzador està obligat a complir els terminis fixats en la Llei urbanística valenciana, en les bases particulars i al contracte que subscriu amb l'administració actuant.

Excepte disposició contrària en les bases particulars de programació, no podran prorrogar-se els terminis totals o parcials d'execució.

L'incompliment d'aquesta obligació essencial habilitarà l'ajuntament a imposar les multes coercitives que s'assenyalen en les bases particulars de programació i, si és el cas, a resoldre el contracte.

### TÍTOL IV. EXTINCIÓ DEL CONTRACTE SUBSCRIT ENTRE L'URBANITZADOR I L'ADMINISTRACIÓ

Base 12a. Resolució del contracte

12.1. Són causes de resolució del contracte les previstes en la Llei urbanística valenciana, en el seu reglament i en la Llei de contractes de les administracions públiques per als contractes administratius especials, amb els efectes que s'estableixen en cadascuna.

12.2. Per a la resolució del contracte entre l'ajuntament i l'urbanitzador serà preceptiva la prèvia emissió d'informe favorable pel Consell del Territori i el Paisatge.

Base 13a. Jurisdicció competent

Les resolucions dels recursos administratius previstos en el reglament de la Llei urbanística valenciana podran ser impugnades davant la jurisdicció contenciosa administrativa, d'acord amb el que disposa la Llei reguladora d'aquesta jurisdicció.

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.

2. 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 10ª. 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 4 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.

11.2. Transcurrido el plazo de doce meses desde que se entregan recibidas las obras de urbanización de conformidad con lo previsto en estas Bases, procederá la devolución de la garantía definitiva.

### TÍTULO III. EJECUCIÓN DEL CONTRATO

Base 12ª. 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. EXTINCIÓN DEL CONTRATO SUSCRITO ENTRE EL URBANIZADOR Y LA ADMINISTRACIÓN

Base 13ª. 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 14ª. Jurisdicción competente

Las resoluciones de los recursos administrativos 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.