

## ■ TEXT DE LA DISPOSICIÓ

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. Aprovació 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.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL

Disposició addicional única. Càlcul 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> sostre/ 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 la tramitació 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, garantiran 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 juridicoeconòmica 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 provisionalment 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'empara de la Llei reguladora de l'activitat urbanística continguen 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 produísca 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 interior 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 deduisca del planejament, s'establirà el percentatge de reserva de sòl per a habitatge protegit en coherència amb la taula següent:

Municipi Percentatge de reserva de sòl per a habitatges de protecció pública

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 desenrotllament 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. Amb caràcter general el Consell haurà de prestar assistència tècnica als ajuntaments per a la implantació i gestió de les pàgines web d'informació urbanística.

#### 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 desenrotllament i l'aplicació d'aquest decret.

Disposició final segona

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

València, 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.

ÍNDEX

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)

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.

### Prevenió 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)

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. 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)

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)

### 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 l·lindars 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. L·lindars 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 l·lindars 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)

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)

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)

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

##### 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 definitòries 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).

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 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)

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).

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).

#### 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. Càlcul 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 general (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 exploten 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 desenrotllament 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).

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)

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 tinguen 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

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. Al·legacions 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 cadastral (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)

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 puguen 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

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. Prerrogatives 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 desenrotllament 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 desenrotllament 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)

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 desenrotlle (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)

Article 360. Ofertes dels aspirants a empresari constructor (en referència a l'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 licitatòria (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 l'execució del programa

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

Article 379. Descripció i superfície de les finques afectades per l'actuació integrades (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)

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)

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 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)
- 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)

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 quinta 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)

Article 492. Procediment abreujat 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 cautelarríssimes (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)
- 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)

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).

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)

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 desenrotllament 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 seua 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 un ús o servici públic. En aquestes circumstàncies de fet el subsòl també estaria materialment afecte a un ús o servici 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 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'elegir 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 mateixa 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 servicix 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 desenrotllament 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 desenrotllament 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 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 entés que és convenient i oportú establir una regulació mínima de les estructures organitzatives utilitzades per a desenrotllar 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 requerisca concreció en l'esmentat planejament.
4. Malgrat la regla general de vinculació dels continguts dels instruments d'ordenació territorial, aquests distingiran els preceptes que tinguen una vinculació estricta i plena d'aquells altres que tinguen un caràcter bàsic que permeten a l'Administració local distintes opcions possibles de desenrotllament 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 desenrotllament 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·licite 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.

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 desenrotllament, 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 puguen 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 desenrotllen construccions d'arquitectura de qualitat que millore el paisatge urbà, incremente el valor estètic del patrimoni, i reforce 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 interès 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 excloent, 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 recognoscibles 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 monofuncionals dependents dels servicis 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 economicosocials 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 garantisca la seua efectiva utilització pels ciutadans i la seua accessibilitat, especialment mitjançant l'eliminació de barreres arquitectòniques.

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 rodat.

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 definitòries 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, discapacitades 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.

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 llindars 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 reclassificacions 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 reclassificacions 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 admés per la legislació urbanística, exigeix la cessió gratuïta a l'Administració pública de sòl no urbanitzable protegit amb una superfície igual a la reclassificada.
2. Aquestes cessions tindran el caràcter de dotació de parc públic natural pertanyent a la xarxa primària en el planejament que les empare, 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 reclassificacions singulars promogudes per l'Administració pública, els seus concessionaris, agents o empreses públiques, que tinguen com a objecte exclusiu la implantació de qualsevol tipus d'equipament o actuacions d'interés públic i social. A aquest efecte es considerarà que una actuació és d'interés 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 jerarquitats 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'interés, 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 desenrotllament 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, incloses 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 substituisca.

c) Sòls pertanyents als entorns de protecció, d'esmoreïment 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 substituisca.

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 substituisca.

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 previstos 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 perjudici 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 establerts 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

## Prevenió 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 minorar les proteccions derivades del el 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 produísca 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.

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, siguen d'interés, 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'interés, 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 distints 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.

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 sisme.

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 desenrotllaments 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 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 maritimoterrestre 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.

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 puguen 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 regadius 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 siguen 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 realitzaren 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'implantaran 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, desenrotllades 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.
  - (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 aqüífers, 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 puguen 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 distints 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 verifique 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.

### 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 desenrotllament, 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'interés.

3. Aquesta obligació s'estendrà al planejament de desenvolupament quan l'actuació urbanística afecte béns immobles o espais d'interés 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'interés, 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'interés 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 servicis 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 servicis 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.

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 approve 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 desenrotllaments urbanístics que puguen resultar pertorbadors 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 accessorïes susceptibles de concessió, els costos seran assumits íntegrament per aquest.

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 desenrotllament, 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 desenrotllen 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 recaptatòries a favor de l'Administració, en estricta subjecció a la Llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge i en el desenrotllament 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.
6. Regular les accions la destinació de les quals siga contribuir al desenrotllament 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 desenrotllament 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 desenrotllament equilibrat i sostenible: el desenrotllament 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 desenrotllament equilibrat mitjançant el pagament de quotes de sostenibilitat.

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 admés 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 interromprà 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'edecte 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 consumisca 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 desenrotllament reglamentari.

2. El seu fi és la incentivació en l'Administració i en el teixit empresarial de pràctiques encaminades al desenrotllament sostenible, s'obligarà a destinar una part dels seus beneficis a aquest objectiu quan queda compromés per la seua activitat. No són repercutibles, ni directament ni indirecta, sobre el preu final del servici 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 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 siguen 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 contribuiran 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 contribuiran, 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 desenrotllament com també a tots els que modifiquen qualsevol determinació que comporte un increment, en un o més, dels indicadors per damunt del respectiu l·lindar 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.

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 l·lindars establerts 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 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 desenrotllament 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 discórrega o vole sobre terrenys classificats com a no urbanitzables, amb 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 coincidisca 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 incloguen 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 substituïska.
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:
  - a) Els procedents de la gestió territorial, mitjançant les quotes de sostenibilitat.
  - b) Els assignats pels pressupostos de la Generalitat.
  - c) Fons provinents de l'Estat i de la Unió Europea que li siguen assignats.
  - d) 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 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 desenrotllar 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 distints 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 establits 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 paisatgística, 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. Constitueixen 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 desenrotllament 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 contribuïsquen 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 contribuïska 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 desenrotllament 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 desenrotllament 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 desenrotllament 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 desenrotllament econòmic i social equilibrat i sostenible en tot el territori de la Comunitat Valenciana.

k) Les oportunitats de desenrotllament 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.

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 desenrotllades.

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 desenrotllaran el programa.
- d) Cronograma global de les actuacions i cost d'aquestes relacionat amb l'obtenció de les fonts de finançament.
- e) Estudi economicofinancer que concrete els mitjans que es comprometran 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 desenrotlle 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 siguen necessaris, per a l'execució de l'acció 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 siguen 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 siguen 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 territori emetrà un informe respecte de la seua adequació als principis de sostenibilitat i qualitat 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 siguen 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 siguen 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.

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 siguen 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 establisquen 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, 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 permanència 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 garantisquen 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 descripció 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 establisca 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 lliminars 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 lliminars 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 lliminars 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 urbanística 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 desenrotllament 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.

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 permeta 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.

e) En sòl no urbanitzable els habitatges unifamiliars que s'autoritzen 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 puguen 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 desenrotllament 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 intercanviadores 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 sector 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 estàndars 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 discórreguen 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 denominaren 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:
  - a) Ús residencial, que podrà tenir alta, mitjana o baixa densitat.

- b) Ús terciari, que podrà destinar-se a ús comercial, logístic, d'oci, de servicis o mixt.
- c) 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 siguen pròpies. En particular les rondes, travessies i carreteres, hauran de complir les condicions funcionals següents:

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 desenrotllament 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 servicis viaris 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 diferenciaran 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 desenrotllament, 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 desenrotllament 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 excloent 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.
- 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 desenrotllen, 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 desenrotllament 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 desenrotllament 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 desenrotllament 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 atindrà 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 desenrotllament 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.

c) Les vores de sectors confrontants amb sòl no urbanitzable estaran 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 conetenir 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 desenrotllament 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 establisca 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'establisca 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 adscriga, 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.
  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 dotar-lo 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 cadascuns 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 uniparcèl·laria, 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 uniparcèl·laries constitueix ordenació detallada que desenrotlla 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, excloent 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 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 lucratius, 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 provinent 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 permeta 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 preveja usos tipològicament diferenciats que puguen 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.

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 meresca 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 desenrotllament 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 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 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 discontinúes (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 discontinúes, 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 discontinúes 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.

(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 atribuït 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 puguen 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 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) recreativedesportiu (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:

- 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 excloguen 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 encarisquen en excés la urbanització, o impliquen desmunts 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.

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 produïsquen moviments de terra exagerats que donen lloc a desmunts 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 desenrotllaments, s'implantarà un recorregut de carril-bici que, discórrega, 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 doble

Vial de sentit únic

Residencial  $IEB > 0,60 \text{ m}^2 / \text{m}^2$  16 metres 20 metres

$0,30 \text{ m}^2 / \text{m}^2 < IEB < 0,60 \text{ m}^2 / \text{m}^2$  12 metres 16 metres

$IEB < 0,30 \text{ m}^2 / \text{m}^2$  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 desenrotllament, les voreres tindran una amplària mínima de 2 metres. Les voreres de més de 3 metres d'amplària 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'obtindrà 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) Recreativoesportiu (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 seus 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) Recreativoesportiu (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 compronent 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:

- 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. Aprovat 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, compronent 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, pertoquen.
- 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 afeccions del pla d'acció territorial sobre l'ordenació vigent, indicant les determinacions del planejament urbanístic que modifique 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 desenrotllen en un concret sector de l'acció 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 sòls 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. Aprovat 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 desenrotllar 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 previsible a més llarg termini.

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 ambicions 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:

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 anèlegs continguts:

a) La memòria informativa: que contindrà les condicions geogràfiques i institucionals del territori ordenat.

b) Els plànols 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 desenrotllaments, 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.

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 influïsquen en el desenrotllament 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 demaniaus.
- 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 desenrotllament, 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 competents 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 servicis 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 exigint 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.

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'interés 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 contindran 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 necessite 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.
- 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 desenvolupament 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 desenvolupament detallat delimitat en el pla general, i cadascuna haurà de referir les determinacions que s'han de tenir en compte en els plans de desenvolupament 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 desenvolupament 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. 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 desenrotllar 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 població, 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 desenrotllament 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 desenrotllament 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 servici i béns demaniais (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 definitòries de l'estratègia d'evolució urbana i ocupació del territori.
  - 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 puguen 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 continguen representació en planta es realitzaran sobre el pla topogràfic. Tots els plànols hauran 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. Classes 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 sotmeta 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.

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 meresquen 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 rector 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.

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 desenrotllament 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 definitòries 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.

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 refundran 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 desenrotllament 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 urbanitzable 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 deixi 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, aprovada 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 desenvolupament 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, puguen classificar nous sòls urbanitzables 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 expedida 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.

b) La classificació dels nous sòls urbanitzables i identificació dels no urbanitzables 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'interés, 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 desenrotllades 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 desenrotllaran 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.

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 desenrotllament 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 desenrotllament 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, desenrotllament, millora o fins i tot modificació del planejament general i parcial, que poden complir algun o algunes de les comeses següents:

- 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 desenrotllament 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) Defendre'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, incloent l'establiment de dissenys vinculants.
- d) Promoure la implantació selectiva, adjacent a elements de la xarxa primària, d'instal·lacions i desenrotllaments 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.

2. En especial s'inclouen entre aquestes determinacions el règim d'implantació d'àrees de servei 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 desenrotllament 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 requerisquen un nivell d'ordenació urbanística equivalent a l'ordenació detallada d'un pla parcial.

2. Els plans especials d'aquest tipus poden desenrotllar-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 desenrotllament, 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 puguen resultar afectats pel pla especial, tant a nivell gràfic com escrit.
- b) Les memòries descriptiva i justificativa, i els estudis complementaris que siguen convenients 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 desenrotllar obres d'infraestructura.



d) La reglamentació de l'edificació: quan en el seu desenrotllament 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 vestíbul 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, manyeria, materials ceràmics, fusteria o altres que puguen 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 considerades 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 puguen conservar-se i reutilitzar-se, de manera que l'actuació contribuïska 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 afecta 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.

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 puguen 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 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 expressen 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 comprensiu 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.

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 obeïsca 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 quantitius. Els estàndards qualitius, 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 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 cessions 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'adopti, l'edificabilitat neta de les parcel·les es pot definir mitjançant la fixació d'alineacions 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'obindrà 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'obindrà 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'obindrà d'aplicar l'índex d'edificabilitat bruta a la superfície computable del sector. Els estàndards dotacionals s'obindran 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 servicis de les àrees subjectes a actuacions aïllades.

Article 203. Càmput 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 càmput de l'edificabilitat, el tractament urbanístic de les zones de protecció establides en la legislació sectorial, serà, llevat que l'esmentada legislació establisca 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 cedisquen i es necessite executar a càrrec del sector la seua urbanització, en les condicions que establisca 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'interés públic que justifiquen aquesta modificació.

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

1. A efecte del càmput 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 servici 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 servici 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 immediat. L'àrea ocupada per illes 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'aconseguisca 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.

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 addicional 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 desenrotllament 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.
- 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. Càmput 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 càmput 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.
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 càmput 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 descriga:

- 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 definitòries 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.

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 distints 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.

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 requerisca l'administració promotora del pla perquè complete l'expedient, esmene els tràmits que falten, o motive i aclarisca formalment les propostes de formulació o finalitat imprecisa, o li oferisca 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'interés 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'interés 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 duran 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 pugua 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 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 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.

## Secció 5a

### Instruments de planejament d'àmbit supramunicipal

Article 224. Elaboració d'instruments de planejament de desenrotllament 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 desenrotllament 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 desenrotllament 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 l'ordenació estructural, es propose 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 propose la modificació, bé siga una modificació de pla general o un pla parcial o de tiforma interior modificatiu d'ordenació estructural.

b) Còpia dels estudis complementaris que s'hagen realitzat per a justificar i recolzar les modificacions pretendes 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 precisar aspectes essencials del seu contingut que puguen 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'expedisquen 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 succinta 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 emparen 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 requerisquen 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 pels ajuntaments 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 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.

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 concórreguen, 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 reclassefiqui 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 pugui 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'emetraran 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 exteriors, 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 servici 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 fefaentment 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 desenrotllades 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 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 pertocuen 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 produísca 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 urbanització, els plans que les desenrotllen 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 puga 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 desenrotllament 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 desenrotllament 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 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 requerisquen cap obra d'urbanització, per existir ja aquesta de forma completa, sempre que:

a) Es requerisca 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, requerisca 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.

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 la 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 desenrotllament 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 desenrotllar 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.

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 produísca 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. Concloses 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:

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 alçats 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 construïsquen 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 juridicoeconòmica que oferisca 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 regularan l'adjudicació, incloent el desenrotllament de les eventuais 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 eventuais 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 documentació 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'incoació d'ofici del procediment, l'alcalde obrirà un període d'informació pública de 20 dies comptadors a partir de l'última publicació de l'edecte 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'edecte 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. Ultimament 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.

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·l·ària.

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

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 sotmetiment als tràmits d'informació pública i evacuació dels informes, preceptius o no, que pertoquen.

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 sotmetiment 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 desenrotllar 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'avís 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 puguen aprovar-se altres programes alternatius.

Article 273. Aprovació del programa

1. Conclousos 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 competent de la conselleria titular de la competència sectorial en gestió directa autonòmica.

3. Aprovat 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 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 complit el requisit exigít 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 definitòries 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 servicis 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) Suficiència dels servicis públics existents en el municipi per a atendre als nous desenvolupaments pretesos, o la suficient previsió a futur d'aquests servicis.

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 sotmetiment 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 addicional 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 sí 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 desenrotllament 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'empara 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'aprove 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 oferisca 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 puguen 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.

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 juridicoeconòmiques 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 puguen 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 produísca 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 remés 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 meritiran les indemnitzacions que pertoqueuen.

## 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 notària, 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 remés 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. Al·legacions 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 al·legacions presentades pels interessats durant l'exposició al públic dels documents d'ordenació, 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'aconsegueisca 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.

## 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.
- 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 partides següents:

- a) Pavimentació de calçades, aparcaments, voreres i xarxa de vianants.
- 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 partides 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 subscriga 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. 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:

$$K_s = C_s / V_s + C_s$$

$K_s$  = coeficient de canvi

$C_s$  = costos d'urbanització per metre quadrat de sòl d'origen

$V_s$  = valor del metre quadrat de sòl d'origen

$$K_t = C_t / V_t + C_t$$

$K_t$  = coeficient de canvi

$C_t$  = costos d'urbanització per metre quadrat de sostre

$V_t$  = 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 pretenguen modificar l'ordenació estructural, o es proposen incorporar nous sòls urbanitzables 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 oferisca 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 puguen 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 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 l'iniciarà l'administració actuant, d'ofici o a instància de qualsevol interessat, mitjançant notificació a aquell en qui puguen 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 pugua formular al·legacions en defensa de la seua candidatura, per no haver participat en actuacions d'investigació, experimentació, estudi o desenrotllament 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 vinculada amb la qual incórrega 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 juridicoeconòmiques (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 juridicoeconòmiques, 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 juridicoeconòmica. 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 juridicoeconòmica, 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 desenrotllament 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 juridicoeconòmica, que representarà entre un 40 per cent i un 30 per cent.

c) En cas de programes les alternatives tècniques dels qual consistisquen en un projecte d'urbanització per pretendre el desenrotllament 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 juridicoeconòmica, 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 desenrotllar, 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 juridicoeconòmica 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 per 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 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 comprometa 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 juridicoeconòmiques (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 juridicoeconòmiques, 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 juridicoeconòmica.

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 juridicoeconòmica.

2. Les bases particulars hauran de concretar motivadament els percentatges de còmput de cada un dels criteris de puntuació de la proposició juridicoeconòmica 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:

1. El tercer dia a aquell en què es produísca 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'omesa, 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 pliques 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 presentada, 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 137.12é 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'interés 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.

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 remés 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 adjudicatari 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 juridicoeconòmica 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.
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 continguen. 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. Prerrogatives de l'Administració en l'execució de programes (en referència a article 158 de la Llei urbanística valenciana)

1. Els ajuntaments tindran la prerrogativa d'interpretar els contractes per al desenrotllament 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 desenrotllament 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 desenrotllament 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 desenrotllament 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, 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 desenrotllament 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 desenrotllament 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 subscrita 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 tresoreria 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 ascendisca al mateix import.

c) Que l'Administració acredite i motive que la cessió de l'adjudicació perjudica l'interés públic.

d) Que el cessionari no reuneisca aquells mèrits i condicions personals del cedent que van ser rellevants per a l'adjudicació del programa.

e) Que, amb la cessió, es menyscabe l'interés 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 programat 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 puguen optar per la modalitat de retribució, i perquè aquests puguen 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 prossecució d'aquesta, serà causa de resolució del programa, sense perjudici de les compensacions que pertoquen, 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'inste 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 conformitat 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 projecte 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 desenvolupament 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 desenvolupe (en referència a l'article 153 de la Llei urbanística valenciana)

1. Els projectes d'urbanització no podran modificar les previsions del pla que desenvolupen, sense perjudici que puguen 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 rodat.
  - 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 siguin diferents dels previstos en el pla, amb la necessària justificació per raó de les intensitats de trànsit previstes.

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) Plantas 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) Plantas de la xarxa de sanejament, depuració i pluvials, i perfils longitudinals d'aquestes a escala mínima 1:1000.

f) Plantas 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) Plantas 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 compositius.

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.

9. Estudis específics (trànsit, inundabilitat, contaminació, reutilització d'aigües, i altres que puguen 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 desenrotllar 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 promoga 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 permeta 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 realitzar 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 sotmetent 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 produísca per silenci administratiu, es protocol·litzarà la còpia de 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 l'article 160.3 de la Llei urbanística valenciana)

1. En el termini de cinc dies des que es produísca 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 juridicoeconòmica 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 produïsquen 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 proposta 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 infringisca 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 pliques 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 ofert 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 puguen 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 pugua 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 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 concurrencial, 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 establisca 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'interés 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.

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 juridicoeconòmica 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:

- En qualsevol forma que, sent ajustada a dret, pacten amb l'urbanitzador.
- 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.
- Mitjançant pagament en diners.
- 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 concórreguen 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 juridicoeconòmica, s'entendrà que opta per ser retribuït 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 servisca 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 al·legacions i recursos presentats (en referència a article 163 de la Llei urbanística valenciana)

1. L'ajuntament traslladarà l'urbanitzador de totes les al·legacions i recursos administratius formulats pels interessats, en el termini màxim de tres dies des que es presenten, perquè aquest últim pugua 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'aprovat 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.

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 eventuais 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 pertocuen.

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 actualitzades 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 prevista 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 juridicoeconòmica per l'urbanitzador, sense que puga 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 juridicoeconòmica, 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 juridicoeconòmica.

6. L'elecció per la modalitat de retribució efectuada, tàcitament o expressament, pels titulars registrals 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:

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 actuar 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'interés 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 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 servici 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 financeres en què puga 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 juridicoeconòmica 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'interés general, imprevistes o no previstes en les bases de programació, o per canvis legislatius.

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 al·legacions 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 estimatori 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.

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 lucratius, 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 incloses 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 adjudicació 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·ladori 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.
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 oferit per l'urbanitzador a canvi de l'excedent i l'administració així ho haja acceptat.
  - d) Compensació econòmica afecta el 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'urbanitzador renunciï 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·ladori, 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·ladori. 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·ladori, 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 adjudicatariis de les finques resultants d'acord amb el valor d'aquestes, que es correspondrà amb el seu aprofitament subjectiu.

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 sotmeta a informació pública el corresponent projecte de reparcel·lació.

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 recalcular 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 adjudicatariis 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 reunisquen 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 elegeixca si prefereix pagar o cobrar a un mateix preu unitari.
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.

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 provinguen 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 certificat 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·ladori, 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 registra'ls 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.

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 requerides 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 imposicions 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 atorgara 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'elevar 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 ferm 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.

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'assentament 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.

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 escurà 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 servici 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. Incompliment del pagament de les quotes d'urbanització (en referència a l'article 181 de la Llei urbanística valenciana)

1. L'incompliment 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:

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) Obtenir 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 desenrotllar-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 desenrotllament, 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'apreuament.

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 desenrotllament 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'apreuament 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'apreuament 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.

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. Incompliment 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 desenrotllar 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 desenrotllament 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 establisquen 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.

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. Incompliment 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

transcórreguen quatre anys des de l'aprovació definitiva de l'instrument de planejament urbanístic que establisca 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'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, 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 remés 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 pugui 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 alegacions 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.

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 siguem contraris a l'interés 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

Seràn impugnables en via 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.

## 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 tinguen 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'estabulació 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, vivers, 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 siguen 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 permeta 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 servicis (en referència a l'article 25 de la Llei del sòl no urbanitzable)

1. Les activitats industrials, productives i terciàries o de servicis 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, requerisquen emplaçar-se prop de l'origen de la matèria primera.
- d) Que es tracte d'indústries de baixa rendibilitat per unitat de superfície que requerisquen 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 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 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 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 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 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 permeta, havent d'acreditar la seua 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, 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 ràdio 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 afecció al domini públic estiguen subjectes a qualsevol règim d'autorització administrativa substantiva, haurà d'acompanyar les concessions, permisos o autoritzacions que siguen 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 requerisca, 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 requerira 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, comprenent 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 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 puguen 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 puguen 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 territoria 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.

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, hoteler 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.
- 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'innecessarietat 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. Tota 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'interés 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 servirà també per a comprovar l'adequació de l'obra executada al projecte per al que va ser atorgada la llicència d'edificació.

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 desmuntes, 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'arreglega 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, telefònics 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 desenrotllament 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 desenrotllament 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 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 puguen 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 assenyalerà 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 puguen precisar les ordenances locals respecte a la forma, dimensions i la resta de característiques, s'haurà d'ajustar a les regles següents:

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 directores 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 comuniqui 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 prorroga atorgada per l'ajuntament. Esgotats els terminis i les prorrogues 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.

2. A més, abans d'iniciar les obres d'edificació, haurà d'alçar-se acta de replantejament subscripta 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 puga 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.

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, incloses 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 puguen 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 leglament 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.
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 transcórreguen 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 puguen 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 continguen 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 permetia 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.
  - 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 altres 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 emés 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 estables 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 desenrotllar.

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 cobrisca 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 implique l'execució d'alguna obra de construcció.

12. Les sol·licituds de llicència de demolició hauran d'acompanyar-se de la documentació següent:

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 servisca 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.

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 desenrotllament, 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 substancie 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 sotmés 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·licitar 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'interés 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

Instruments de foment de la conservació, rehabilitació i nova edificació

#### 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 concórreguen i es justifiquen causes d'interés 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. Conclousos 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 corresponguen, i s'hi haurà de fer constar la seua notificació al titular que figure en el Registre de la Propietat.

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 assenyala 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 qualsevol 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.

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'interés 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) Proposar 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 immediat, però sense que això pugua implicar en cap cas la demolició, ni tan sols parcial, de béns d'interés 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 cautelarríssimes (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'interés cultural declarat o en procés de declaració. En aquest cas, l'òrgan municipal competent pot, amb un informe previ tècnic:

- 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 apuntalament 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, puguen 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 realitzat 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. Incompliment de la declaració de ruïna (en referència a l'article 210 de la Llei urbanística valenciana)

1. En cas d'incompliment 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 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 desenrotllament 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'interés 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 subvenció 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 produísca. 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'interés 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.

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 comeses, 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 desenrotllament 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 puguen 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 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 puguen 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 subscriga.
- 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, siguen promotors, propietaris, constructors, tècnics, usuaris o representants de qualsevol dels anteriors, o en absència de tots ells o quan no siga possible identificar-los, 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, estenen 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 cadastral 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-es els inspectors a l'òrgan competent per a l'anàlisi de la informació obtinguda.

3. Quan una diligència reculla accions o omissions que puguen 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 servicis 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 servicis d'inspecció urbanística, aportant la informació que es requerisca. A més, si aquests col·legis tenen notícia de la inobservança o la vulneració de les normes urbanístiques, hauran d'informar el servici d'inspecció mitjançant escrit motivat.

3. També han de col·laborar les companyies de subministraments i servicis en els termes establits en la disposició addicional quarta de la Llei 10/2004, de 9 de desembre, del sòl no urbanitzable.

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 vulnereu la normativa urbanística i afecten l'ordre jurídic d'interés

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 constituïska 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 convenients per a aclarir els fets i determinar els presumptes responsables. El desenrotllament 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 omissió 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 denunciant 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 legalitat 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'hajra 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 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 informarà 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 previstos 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 previstos 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, com també la documentació que ha d'acompanyar la sol·licitud de les llicències o autoritzacions.
- b) Que l'interessat constitueixca 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 cometen.
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 extingeix la seua responsabilitat, sense perjudici que l'administració impose 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.

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 eventuais 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 252.2 de la Llei urbanística valenciana, quan el requeriment incomplert 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 tempteig 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 patrimoni, la constitució onerosa de drets de superfície i la percepció de quantitats alçades o cànon periodics 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'interés 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 inclosos 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'interés social que meresquen 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.

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 tempteig 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. 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 interés social que legitimen la reserva, un estudi economicofinancer, 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 transcórreguen 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. 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 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)

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 deduisca 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 desenrotllar-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 termini sense haver-se signat el conveni, serà necessari que s'instruïska 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 referència a la disposició addicional quarta de la Llei urbanística valenciana)

1. Els convenis urbanístics, en els termes establits en la disposició addicional quarta de la Llei urbanística valenciana, es perfeccionen i obliguen des de la seua formalització en document administratiu, 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 normativa 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 administracions públiques que els subscriuen 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 Comunitat 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 urbanístics 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 expropiatori 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 propietaris 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'article 6 de la Llei urbanística valenciana)

1. La informació urbanística es regirà pels principis d'accessibilitat i transparència i els ciutadans tindran dret a accedir-hi en els termes 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, planejament i gestió urbanística aprovats, i en general al règim del sòl i condicions 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 mancomunitats, consorcis i gerències d'urbanisme, han d'adoptar les mesures necessàries per a:

- 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 puguen afectar l'honor o intimitat personal o familiar, o continguen 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 puguen 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 atenguen 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.

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 servici 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 puguen 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 plasmatats 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.

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 subjectes 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 addicional 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:

- 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 addicional tercera.5) de la Llei urbanística valenciana)

1. Els ajuntaments remetran 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 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 depèn 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 utilització 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 siguen 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 los 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 practicarán els assentaments següents:

- a) Inscripció.
- b) Anotació complementària.
- c) Cancel·lacions.
- d) Anotació de rectificació.
- e) Notes marginals.

2. Els assentaments es practicarán 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 desenrotllament. 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.
    - 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 cadastrals 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 produisca 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.

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 despatxades 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 garantisquen 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 remetran 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.

#### ANNEX I

#### LLINDARS DE SOSTENIBILITAT PER AL CONSUM DE SÒL

Fins que es fixen els indicadors per a la sostenibilitat, relatius el 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 transitòria, 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, enderrocs 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:

En la qual

és l'increment de sòl ocupat per usos artificials en el planejament en un determinat període decennal, expressat en tant per cent.

és la superfície de sòl ocupada per usos artificial l'any origen del decenni a què es refereix l'indicador.

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:

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.

és l'Indicador d'ocupació de sòl per usos artificials per al període 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:

o bé, quan es tracte de declaracions d'interés comunitari o plans especials en sòl no urbanitzable

En les quals:

DS Increment de consum de sòl per creixement urbanístic

Su Sòl urbà que resultaria després de l'aprovació de l'instrument de planejament pi

Subli 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<sup>2</sup>

## 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 desenrotllament 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 desenrotlla 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 desenrotllament i l'execució dels programes d'actuació, resoldre els dubtes que oferisca 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 puguen 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 tinguen 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.

#### 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 per 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 comprometa a promoure l'urbanitzador. Aquest criteri representarà un 10 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 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 addicionals 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 financers 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 subscriba 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.