

Conselleria de Territori i Habitatge

DECRET 36/2007, de 13 d'abril, del Consell, pel qual es modifica el Decret 67/2006, de 19 de maig, del Consell, pel qual es va aprovar el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística. [2007/4788]

La Comunitat Valenciana va iniciar un procés de renovació de la legislació territorial i urbanística valenciana, i va aprovar els següents cossos legals: la Llei 4/2004, de 30 de juny, d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge; la Llei 10/2004, de 9 de desembre, del Sòl No Urbanitzable; i la Llei 16/2005, de 30 de desembre, Urbanística Valenciana, que configuren un marc normatiu innovador del règim jurídic de l'activitat administrativa en relació amb el territori de la Comunitat Valenciana.

Les disposicions finals de les indicades lleis: (Llei d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge, Llei del sòl no urbanitzable i Llei Urbanística Valenciana) faculden el Consell de la Generalitat per a dictar totes les disposicions que siguen necessàries per al millor desplegament i aplicació d'aquestes; en compliment d'això, amb la finalitat d'aportar seguretat jurídica als ciutadans en l'aplicació d'aquestes normes, per mitjà del Decret 67/2006, de 19 de maig, pel qual es va aprovar el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística, es va unificar en una sola norma el desenvolupament complet de les lleis esmentades.

L'esmentat reglament ha desenvolupat el conjunt de lleis aprovades pel Consell en matèria d'ordenació del territori. Aquest desplegament normatiu és respectuós amb l'esperit i finalitat de cada una de les normes que desenvolupa, però –malgrat això– l'aplicació pràctica del nou marc normatiu i les diverses qüestions plantejades per interlocutors com ara ajuntaments, empresaris, col·legis professionals i particulars implicats en matèria d'ordenació del territori i urbanisme ha posat de manifest la necessitat de realitzar una sèrie de modificacions, unes de caràcter substancial i altres que suposen meres correccions materials o d'estil, a fi d'adaptar el desplegament reglamentari a la realitat dels fets, aconseguint una harmonització del conjunt normatiu amb l'aplicació pràctica d'aquest.

De totes aquestes cal ressaltar la supressió de l'apartat 1.a) de la disposició transitòria quarta, amb la qual s'aclarix el procediment de programació iniciat abans de l'entrada en vigor de la Llei Urbanística Valenciana, que haguera sigut objecte d'aprovació municipal, de forma expressa o implícita i amb caràcter provisional, eliminant qualsevol possible interpretació discordant amb les disposicions transitòries tercera i cinquena de la Llei Urbanística Valenciana.

De la mateixa manera, és necessari significar l'establiment d'un termini de vigència per al concert previ, d'un any, transcorregut el qual sense que l'Ajuntament haja continuat la tramitació del Pla general, decaurà aquest com tots els instruments de planejament que porten causa d'aquest. Amb això es pretén motivar els ajuntaments perquè no cessen en la tramitació dels plans generals, evitant així el desenvolupament territorial disgregat del municipi.

D'altra banda, s'introdueixen les modificacions i les correccions necessàries per a aclarir i simplificar els criteris de selecció i puntuació de les alternatives tècniques, com també de la Proposició juridicoeconòmica, i donar major compliment, si és possible, al principi d'objectivitat i transparència en el procediment d'adjudicació dels programes d'actuació integrada i aïllada.

S'incorporen xicotets ajustaments en els requeriments recíprocs per a l'extinció de condominis, previstos el projecte del reparcellació, aclarint l'efecte de l'acceptació o el rebuig d'aquest.

Per últim, i en relació amb la sol·licitud i tramitació de les llicències, en especial d'obres, se simplifica la documentació que s'ha de presentar en el procediment ordinari, afavorint i agilitzant els terminis per al seu atorgament.

Per raó d'això, una vegada complits els tràmits procedimentals previstos en l'article 43 de la Llei del Consell, 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 13 d'abril de 2007,

Conselleria de Territorio y Vivienda

DECRETO 36/2007, de 13 de abril, del Consell, por el que se modifica el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística. [2007/4788]

La Comunitat Valenciana iniciò un proceso de renovación de la legislación territorial y urbanística valenciana, aprobando los siguientes cuerpos legales: la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje; la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable; y la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, que configuran un marco normativo innovador del régimen jurídico de la actividad administrativa en relación con el territorio de la Comunitat Valenciana.

Las disposiciones finales de las indicadas Leyes (Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, Ley del Suelo No Urbanizable y Ley Urbanística Valenciana) facultan al Consell para dictar cuantas disposiciones sean precisas para el mejor desarrollo y aplicación de las mismas; en cumplimiento de ello, con la finalidad de aportar seguridad jurídica a los ciudadanos en la aplicación de tales normas, mediante el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, por el que se aprobó el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, se unificó en una sola norma el desarrollo completo de las Leyes citadas.

El citado Reglamento ha desarrollado el conjunto de Leyes aprobadas por el Consell en materia de ordenación del territorio. Este desarrollo normativo es respetuoso con el espíritu y finalidad de cada una de las normas que desarrolla, pero –a pesar de ello– la aplicación práctica del nuevo marco normativo y las diversas cuestiones planteadas por interlocutores tales como Ayuntamientos, empresarios, Colegios Profesionales y particulares implicados en materia de ordenación del territorio y urbanismo ha puesto de manifiesto la necesidad de realizar una serie de modificaciones, unas de carácter sustancial y otras que suponen meras correcciones materiales o de estilo, con el fin de adaptar el desarrollo reglamentario a la realidad de los hechos, logrando una armonización del conjunto normativo con la aplicación práctica del mismo.

De todas ellas cabe resaltar la supresión del apartado 1.a) de la disposición transitoria cuarta, con la que se viene a esclarecer el procedimiento de programación iniciado antes de la entrada en vigor de la Ley Urbanística Valenciana, que hubiera sido objeto de aprobación municipal, de forma expresa o implícita y con carácter provisional, eliminando cualquier posible interpretación discordante con las disposiciones transitorias tercera y quinta de la Ley Urbanística Valenciana.

De igual forma, es preciso significar el establecimiento de un plazo de vigencia para el concierto previo, siendo éste de un año, transcurrido el cual sin que el Ayuntamiento haya continuado la tramitación del Plan General, decaerá el mismo así como todos los instrumentos de planeamiento que traigan causa de él. Con ello se pretende motivar a los Ayuntamientos para que no cesen en la tramitación de los Planes Generales, evitando así el desarrollo territorial disgregado del municipio.

Por otro lado, se introducen las modificaciones y correcciones necesarias para aclarar y simplificar los criterios de selección y puntuación de las alternativas técnicas, así como de la Proposición Jurídico-Económica, dando mayor cumplimiento, si cabe, al principio de objetividad y transparencia en el procedimiento de adjudicación de los Programas de Actuación Integrada y Aislada.

Se incorporan pequeños ajustes en los requerimientos recíprocs para la extinción de condominios, previstos el proyecto del reparcellación, aclarando el efecto de la aceptación o rechazo del mismo.

Por último, y en relación con la solicitud y tramitación de las licencias, en especial de obras, se simplifica la documentación a presentar en el procedimiento ordinario, favoreciendo y agilitando los plazos para su otorgamiento.

En su virtud, una vez cumplidos los trámites procedimentales previstos en el artículo 43 de la Ley del Consell, a propuesta del conseller de Territorio y Vivienda, conforme con el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, y previa deliberación del Consell, en la reunión del día 13 de abril de 2007,

DECRETE

Article únic. Aprovació de la modificació del reglament

S'aprova la modificació del Decret 67/2006, de 19 de maig, del Consell, pel qual es va aprovar el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística, i els seus annexos, el text dels quals s'inserix a continuació.

DISPOSICIÓ FINAL

Única

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

València, 13 d'abril de 2007

El president de la Generalitat,
FRANCISCO CAMPS ORTIZ

El conseller de Territori i Habitatge,
ESTEBAN GONZÁLEZ PONS

ANNEX

Modificació del Decret 67/2006, de 19 de maig, del Consell, pel qual es va aprovar el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística, i els seus annexos

Article 1

Queda suprimida la disposició transitòria novena del Decret 67/2006, de 19 de maig, del Consell, pel qual es va aprovar el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística, i els seus annexos.

Article 2

La disposició transitòria quarta, apartat 1, del Decret 67/2006, de 19 de maig, del Consell, pel qual es va aprovar el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística, i els seus annexos, queda redactada en els termes següents:

“En els procediments de programació iniciats abans de l'entrada en vigor de la Llei Urbanística Valenciana, i aprovats per l'Ajuntament, però respecte dels quals no haja recaigut aprovació definitiva de l'instrument de planejament que l'acompanye amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta llei, al compliment i l'execució del programa s'aplicarà el que preveu la Llei Urbanística Valenciana i el present reglament, que regirà, formalment i substantivament, l'aprovació definitiva dels nous instruments i actuacions següents:

- a) La tramitació i l'aprovació del projecte d'urbanització, quan s'haja presentat l'avantprojecte juntament amb l'alternativa tècnica o quan de l'aprovació de l'instrument de planejament es deriven modificacions en aquest.
- b) La prestació de garanties.
- c) La firma del contracte de programació.
- d) La contractació i l'execució de les obres d'urbanització.
- e) La redacció, el contingut, la tramitació i l'aprovació del projecte de reparcel·lació.
- f) La retaxació de càrregues.
- g) La imposició de quotes d'urbanització”.

Article 3

La disposició transitòria huitena, apartat 3, del Decret 67/2006, de 19 de maig, del Consell, pel qual es va aprovar el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística, i els seus annexos, queda redactada de la manera següent:

“Amb caràcter subsidiari, i mentre el planejament municipal no compte amb el corresponent estudi de necessitats d'habitatge a què es referix la disposició adicional sisena de la Llei Urbanística Valenciana, s'estableix el percentatge d'edificabilitat residencial per a habitatge protegit en coherència amb la següent taula, sense perjudici que aquests percentatges en sòl urbà puguen minorar-se, per resolució del conseller competent en matèria de territori, ateses les necessitats concretes i la viabilitat econòmica de l'actuació:

DISPONGO

Artículo único. Aprobación de la modificación del Reglamento

Se aprueba la modificación del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, y sus anexos, cuyo texto se inserta a continuación.

DISPOSICIÓN FINAL

Única

El presente decreto entrarà en vigor el día siguiente al de su íntegra publicación en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*.

Valencia, 13 de abril de 2007

El president de la Generalitat,
FRANCISCO CAMPS ORTIZ

El conseller de Territorio y Vivienda,
ESTEBAN GONZÁLEZ PONS

ANEXO

Modificación del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, y sus anexos

Artículo 1

Queda suprimida la disposición transitòria novena del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, y sus anexos.

Artículo 2

La disposición transitòria cuarta, apartado 1, del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, y sus anexos, queda redactada de los siguientes términos:

“En los procedimientos de programación iniciados antes de la entrada en vigor de la Ley Urbanística Valenciana, y aprobados por el Ayuntamiento, pero respecto de los que no hubiera recaído aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que le acompañe con anterioridad a la entrada en vigor de esa Ley, al cumplimiento y ejecución del programa se aplicará lo previsto en la Ley Urbanística Valenciana y el presente reglamento, que regirá, formal y sustantivamente, la aprobación definitiva de los nuevos instrumentos y actuaciones siguientes:

- a) La tramitación y aprobación del proyecto de urbanización, cuando se hubiese presentado anteproyecto junto con la Alternativa Técnica o cuando de la aprobación del instrumento de planeamiento se deriven modificaciones en el mismo.
- b) La prestación de garantías.
- c) La firma del contrato de programación.
- d) La contratación y ejecución de las obras de urbanización.
- e) La redacción, contenido, tramitación y aprobación del proyecto de reparcelación.
- f) La retaxación de cargas.
- g) La imposición de cuotas de urbanización”.

Artículo 3

La disposición transitòria octava, apartado 3, del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, y sus anexos, queda redactada de los siguientes términos:

“Con carácter subsidiario, y en tanto el planeamiento municipal no cuente con el correspondiente estudio de necesidades de vivienda al que se refiere la disposición adicional sexta de la Ley Urbanística Valenciana, se establece el porcentaje de edificabilidad residencial para vivienda protegida en coherencia con la siguiente tabla, sin perjuicio de que dichos porcentajes en suelo urbano puedan minorarse, por resolución del conseller competente en materia de territorio, atendiendo a las necesidades concretas y viabilidad económica de la actuación:

<i>Municipi</i>	<i>Percentatge d'edificabilitat residencial per habitatge protegit</i>
Municipi de València	40%
Municipis d'Alacant i Castelló	30%
Municipi Sing C	25%
Municipis Zona A	25%
Municipis Zona 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%

Article 4

Queden suprimit els articles següents del Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística, aprovat pel Decret 67/2006, de 19 de maig, del Consell: 28.2, 30, 209.4.c), 260, 284.2, 293.2, 310.3, 315, 316, 318, 327.1, 386, 408.2, 409.4, 425.1 i 2, 484.5.d), 484.6, 484.7, 484.8, 522 i 541.

Article 5

Es modifiquen els articles següents i annexos del Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística, aprovat pel Decret 67/2006, de 19 de maig, del Consell, que queden redactats en els termes següents:

– Article 19 s'afeg un apartat 2: “No es consideraran modificacions de les directrius definitòries de l'estratègia d'evolució urbana i ocupació del territori aquelles modificacions d'ordenació estructural d'escassa entitat que tinguen com a finalitat adaptar els sectors existents a condicions més idònies per al seu desenvolupament”.

– Article 20.5: “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 l'efecte d'aquest article, les actuacions residencials, industrials i de serveis només podran considerar-se d'interés públic i social en els supòsits següents:

a) Les actuacions d'ús dominant residencial 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 al percentatge d'edificació amb destinació a habitatge de protecció pública que fixe l'ordenació estructural, s'aplicarà aquest mateix percentatge a la superfície total de l'actuació, dins del marc establert en l'article 36.1.i) de la Llei Urbanística Valenciana.

b) En municipis de menys de 5.000 habitants les actuacions d'ús industrial i aquelles que tinguen com a objecte la implantació de parcs logístics, àrees de serveis o parcs empresarials de caràcter tecnològic o d'investigació”.

– Article 21.1.d): “Que els terrenys estiguen formalment i expressament classificats com a sòl no urbanitzable protegit pel planejament territorial i urbanístic de conformitat amb la pertinent avaluació del seu 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 substituïssa”.

– Article 21 s'afeg un apartat 4:

“4. El que disposen els apartats anteriors del present article no s'aplicarà quan per acord del Consell es declaren uns terrenys com a prioritaris per a un Projecte mediambiental estratègic.

En aquests supòsits, la cessió de sòl protegit a l'administració autonòmica podrà produir-se amb aquests terrenys de forma prioritària siga quin siga el municipi on es produïssa la reclassificació de sòl que motiva la cessió”.

– S'afeg un article nou, l'article 25 bis: “Risc d'incendis forestals

Per a la prevenció d'incendis forestals, el planejament ha d'establir les condicions mínimes següents:

1) Ha d'haver-hi una franja de 25 metres d'amplària separant la zona edificada de la forestal, permanentment lliure de vegetació baixa i arbustiva, i si és el cas, amb l'estrat arbori fortament aclarit i podat fins a 2/3 de l'altura total de cada peu, així com un camí perimetral de 5 metres d'amplària.

2) En els establiments industrials de risc mitjà i alt situats en llocs de vent fort s'ha d'augmentar la franja de 25 metres en un 100%, almenys en les direccions dels vents més desfavorables.

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

Artículo 4

Quedan suprimidos los siguientes artículos del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell: 28.2, 30, 209.4.c), 260, 284.2, 293.2, 310.3, 315, 316, 318, 327.1, 386, 408.2, 409.4, 425.1 y 2, 484.5.d), 484.6, 484.7, 484.8, 522 y 541.

Artículo 5

Se modifican los siguientes artículos y anexos del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, que quedan redactados en los siguientes términos:

– Artículo 19 se añade un apartado 2: “No se considerará modificación de las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio aquellas modificaciones de ordenación estructural de escasa entidad que tengan por finalidad adaptar los sectores existentes a condiciones más idóneas para su desarrollo”.

– Artículo 20.5: “Quedan excluidas de la obligación de tal cesión aquellas reclassificaciones singulares promovidas por la administración Pública, sus concesionarios, agentes o empresas públicas, que tengan por objeto exclusivo la implantación de cualquier tipo de equipamiento o actuaciones de interés público y social. A los efectos de este artículo, las actuaciones residenciales, industriales y de servicios sólo podrán considerarse de interés público y social en los siguientes supuestos:

a) Las actuaciones de uso dominante residencial cuando, al menos, el 50% de la edificabilidad residencial del ámbito se destina a la promoción de vivienda de protección pública. La exclusión se predicarà únicamente respecto al porcentaje de edificación con destino a vivienda de protección pública que fije la ordenación estructural, aplicando este mismo porcentaje a la superficie total de la actuación, dentro del marco establecido en el artículo 36.1.i) de la Ley Urbanística Valenciana.

b) En municipios de menos de 5.000 habitantes las actuaciones de uso industrial y aquellas que tengan por objeto la implantación de parques logísticos, áreas de servicios o parques empresariales de carácter tecnològic o de investigación”.

– Artículo 21.1.d): “Que los terrenos estén formal y expresamente clasificados como suelo no urbanizable protegido por el planeamiento territorial y urbanístico de conformidad con la pertinente evaluación de su impacto ambiental. Ello no obstante, cuando aquellos tengan cultivos agrícolas será informe necesario, previo y favorable del Servicio de Ordenación Sostenible del Medio u órgano que lo sustituya”.

– Artículo 21 se añade un apartado 4:

“4. Lo dispuesto en los apartados anteriores del presente artículo no será de aplicación cuando por acuerdo del Consell se declaren unos terrenos como prioritarios para un Proyecto Medioambiental Estratégico.

En tales supuestos, la cesión de suelo protegido a la administración autonómica podrá producirse con tales terrenos de forma prioritaria sea cual sea el municipio donde se produzca la reclassificación de suelo que motiva la cesión”.

– Se añade un artículo nuevo, el artículo 25 bis: “Riesgo de incendios forestales.

Para la prevención de incendios forestales, el planeamiento deberá establecer las condiciones mínimas siguientes:

1) Debe haber una franja de 25 metros de anchura separando la zona edificada de la forestal, permanentemente libre de vegetación baja y arbustiva, y en su caso, con el estrato arbóreo fuertemente aclarado y podado hasta 2/3 de la altura total de cada pie, así como un camino perimetral de 5 metros de anchura.

2) En los establecimientos industriales de riesgo medio y alto situados en lugares de viento fuerte se ha de aumentar la franja de 25 metros en un 100%, al menos en las direcciones de los vientos más desfavorables.

3) La referida franja de protecció, com també el camí perimetral, que han de separar la zona edificada o industrial de la forestal s'integraran en el planejament urbanístic i no afectaran sòl forestal classificat com a no urbanitzable.

4) La zona edificada o urbanitzada ha de disposar preferentment de dos vies d'accés alternatives, cada una de les quals ha de complir:

- a) Amplària mínima lliure 5 m.
- b) Altura mínima lliure o gàlib 4 m.
- c) Capacitat portant del vial 2.000 kp/m².
- d) En els trams corbs, el carril de rodament ha de quedar delimitat per la traça d'una corona circular els radis mínims de la qual han de ser 5,30 m i 12,50 m, amb una amplària lliure per a la circulació de 7,20 m.

5) Quan no es puga disposar de les dos vies alternatives indicades en el paràgraf anterior, l'accés únic ha de finalitzar en un fons de sac de forma circular de 12,50 m de radi.

6) Els vials d'accés i les seues cunetes han de mantindre's lliures de vegetació, i disposaran d'una faixa de protecció de 10 metres, a cada costat del camí, permanentment lliure de vegetació baixa i arbustiva, i si és el cas, amb l'estrat arbori fortament aclarit i podat fins a 2/3 de l'altura total de cada peu.

7) En el traçat de xarxes d'abastiment d'aigua incloses en les actuacions de planejament urbanístic, ha d'incloure's una instal·lació d'hidrants perimetral. Els hidrants han d'estar situats en el perímetre exterior de la zona edificada, en llocs fàcilment accessibles, fora de llocs destinats a circulació i estacionament de vehicles, degudament senyalitzats d'acord amb la norma UNE 23033 i distribuïts de tal manera que la distància entre ells mesurada per espais públics no siga major de 200 m.

La xarxa hidràulica que abasteix els hidrants ha de permetre el funcionament simultani de dos hidrants consecutius durant dos hores, cada un d'ells amb un cabal de 1.000 l/min. i una pressió mínima de 10 m.c.a.

Si per motius justificats, la instal·lació d'hidrants no pot connectar-se a una xarxa general d'abastiment d'aigua, ha d'haver-hi una reserva d'aigua adequada per a proporcionar el cabal abans indicat.

8) Les zones edificades, com també en els establiments industrials, límitrofs o interiors a àrees forestals disposaran dels plans d'autoprotecció d'empresa, nucli de població aïllada o urbanització que recull el Pla especial davant del risc d'incendis forestals de la Comunitat Valenciana (Decret 163/1998, del Consell)".

– Article 37.2: "Fins que es redacte el Pla d'acció territorial del litoral de la Comunitat Valenciana, en el nou planejament de 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 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".

– Article 48.2: "Amb aquest fi, en el planejament urbanístic s'establiran reserves de terrenys per a facilitar la creació o l'ampliació de les infraestructures previstes en els instruments d'ordenació que s'aproven. El planejament territorial i l'urbanístic delimitaran corredors per a l'ús i la implantació de les infraestructures energètiques i de comunicacions, analitzant en tot cas l'impacte territorial que produïsquen".

– Article 63.3.b), apartat 2n: "Increment del consum d'aigua sempre que la modificació siga possible per estar emparada per l'informe al que es referix l'article 19 de la Llei d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge".

– Article 105.3: "Són sòl no urbanitzable d'especial protecció els parcs públics naturals previstos en el Pla general per les seues característiques i per ser àrees en què es preveuen actuacions limitades per a millorar la seua accessibilitat i reforestació. Pertanyen també a aquesta mateixa categoria els parcs públics naturals que es proposen en el marc d'un procés de reclassificació de sòl".

– Article 108.b): "En relació al sòl destinat a habitatges subjectes a algun règim de protecció pública i 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

3) La referida franja de protecció, así como el camino perimetral, que han de separar la zona edificada o industrial de la forestal se integrarán en el planeamiento urbanístico y no afectarán a suelo forestal clasificado como no urbanizable.

4) La zona edificada o urbanitzada debe disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas, cada una de las cuales debe cumplir:

- a) Anchura mínima libre 5 m
- b) Altura mínima libre o gálibo 4 m
- c) Capacidad portando del vial 2.000 kp/m²
- d) En los tramos curvos, el carril de rodadura debe quedar delimitado por la traza de una corona circular cuyos radios mínimos deben ser 5,30 m y 12,50 m, con una anchura libre para la circulación de 7,20 m.

5) Cuando no se pueda disponer de las dos vías alternativas indicadas en el párrafo anterior, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 m de radio.

6) Los viales de acceso y sus cunetas deberán mantenerse libres de vegetación, y dispondrán de una faja de protección de 10 metros, a cada lado del camino, permanentemente libre de vegetación baja y arbustiva, y en su caso, con el estrato arbóreo fuertemente aclarado y podado hasta 2/3 de la altura total de cada pie.

7) En el trazado de redes de abastecimiento de agua incluidas en las actuaciones de planeamiento urbanístico, debe contemplarse una instalación de hidrantes perimetrales. Los hidrantes deben estar situados en el perímetro exterior de la zona edificada, en lugares fácilmente accesibles, fuera de lugares destinados a circulación y estacionamiento de vehículos, debidamente señalizados conforme a la Norma UNE 23033 y distribuidos de tal manera que la distancia entre ellos medida por espacios públicos no sea mayor de 200 m.

La red hidràulica que abastece a los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos durante dos horas, cada uno de ellos con un caudal de 1.000 l/min y una presión mínima de 10 m.c.a.

Si por motivos justificados, la instalación de hidrantes no pudiera conectarse a una red general de abastecimiento de agua, debe haber una reserva de agua adecuada para proporcionar el caudal antes indicado.

8) Las zonas edificadas, así como en los establecimientos industriales, límitrofos o interiores a áreas forestales dispondrán de los Planes de Autoprotección de empresa, núcleo de población aislada o urbanización que recoge el Plan Especial Frente al Riesgo de Incendios Forestales de la Comunitat Valenciana (Decreto 163/1998, del Consell)".

– Artículo 37.2: "Hasta tanto se redacte el Plan de Acción Territorial del Litoral de la Comunitat Valenciana, en el nuevo planeamiento de las zonas de litoral no podrá ocuparse por la edificación más del 30 por ciento de la superficie del sector o, en su caso, del ámbito de la actuación integrada. La planificación territorial y urbanística, en los terrenos edificables del litoral, concentrará la edificabilidad y minimizará la ocupación de suelo, procurando espacios libres, públicos o privados, que eviten la total compactación del frente litoral".

– Artículo 48.2: "Con tal fin, en el planeamiento urbanístico se establecerán reservas de terrenos para facilitar la creación o ampliación de las infraestructuras previstas en los instrumentos de ordenación que se aprueben. El planeamiento territorial y el urbanístico delimitarán corredores o pasillos para el uso e implantación de las infraestructuras energéticas y de comunicaciones, analizando en todo caso el impacto territorial que produzcan".

– Artículo 63.3.b), apartado 2º: "Incremento del consumo de agua siempre que la modificación fuera posible por estar amparada por el informe al que se refiere el artículo 19 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje".

– Artículo 105.3: "Son suelo no urbanizable de especial protección los parques públicos naturales previstos en el Plan General por sus características y por ser áreas en que se prevén limitadas actuaciones para mejorar su accesibilidad y reforestación. Pertenecen también a esta misma categoría los parques públicos naturales que se propongan en el marco de un proceso de reclasificación de suelo".

– Artículo 108.b): "En relación al suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y dedicadas a residencia permanente en régimen de alquiler para personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años, el suelo podrá ser de dominio público

cas no computaran a l'efecte de la xarxa primària ni secundària de sòl dotacional. Si és de domini públic poden computar a l'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 l'obligació de complir la resta dels estàndards establits en la legislació vigent”.

– 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 a sòl urbanitzable han de comprendre:

a) Un o més 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 distintes àrees de repartiment en proporció al seu aprofitament, de manera que es garanteixca la seua obtenció.

2. Aquesta xarxa primària que s'integrarà en l'àrea de repartiment estarà formada per:

a) Els parcs urbans o altres dotacions públiques limítrofs o adjacents al sector i que, per qualsevol causa, no s'hi hagen integrat.

b) La xarxa viària adscrita al sector i que no s'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 existisca aquesta referència, segons establisca l'administració sectorial competent.

c) 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, i s'ha d'integrar en l'àrea de repartiment el tram limítrof amb el sector o sectors que integren aquesta àrea, d'acord amb el que ha regulat aquest reglament.

3. Forma part de la xarxa primària no inclosa en l'àrea de repartiment però sí en l'àrea reparcel·lable en els termes que preveu l'article 169.3.e) de la Llei Urbanística Valenciana i concordants d'aquest reglament, el parc públic natural resultant d'una nova reclassificació de sòl urbanitzable, d'acord amb el que preveu aquest reglament.

4. Els sectors delimitats pels plans parcials modificatius de la classificació de sòl formaran una àrea de repartiment juntament amb la xarxa primària que se'ls adscriba, amb els mateixos elements i criteris descrits en els apartats anteriors”.

– Article 114: “El planejament fixarà els diversos aprofitaments tipus segons criteris objectius. Com a criteri normal es dividirà l'aprofitament objectiu total de l'àrea de repartiment entre la superfície d'aquesta, exclouent els sòls dotacionals existents afectes a la seua destinació, tal com exposa l'article 117 del present reglament. Si és el cas, s'utilitzaran els coeficients correctors previstos en aquest reglament”.

– Article 117.3: “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, i ha de dur a terme el seu definitiu càlcul en la reparcel·lació. Encara que s'haguera 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 el present article, per la qual cosa en cas de discrepància amb allò calculat en el pla, prevaldrà el resultat de la reparcel·lació”.

– Article 123: “Delimitació de les unitats d'execució o àrees reparcel·lables discontinues (en referència a l'article 58 de la Llei Urbanística Valenciana)

1. La inclusió de sòls en una unitat d'execució discontinua 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.

2. Per a l'aplicació de les transferències d'aprofitament urbanístic els plans podran delimitar àrees reparcel·lables discontinues, excepte a sòl urbà. Els sòls dels diversos àmbits discontinus seran aportats a la reparcel·lació d'acord amb l'aprofitament que el pla els haja atribuït.

o privado. En este último caso no computarán a los efectos de la red primaria ni secundaria de suelo dotacional. Si es de dominio público podrán computar a los efectos de red secundaria en un 25% . En todo caso formarán parte del sector correspondiente, a los efectos de su gestión y reparcelación, computando a los efectos de edificabilidad en un 50%. Ello no dispensará la obligación de cumplir con el resto de los estándares establecidos en la legislación vigente”.

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

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

a) Uno o varios sectores completos.

b) Los suelos dotacionales de destino público, de la red primaria o estructural, clasificados como suelo urbanizable, no incluidos en ningún sector. La superficie de estos suelos se adscribirá a las distintas áreas de reparto en proporción a su aprovechamiento, de modo que se garantice su obtención.

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

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

b) La red viaria adscrita al sector y que no se haya integrado en el mismo, y hasta una distancia máxima equivalente a la zona de protección prevista en la Ley 6/1991 de Carreteras de la Generalitat o, cuando no exista esa referencia, según establezca la administración sectorial competente.

c) Reservas de suelo con destino a infraestructuras que hayan sido objeto de aprobación definitiva por la Generalitat por medio de un Plan Especial u otros instrumentos, debiéndose integrar en el área de reparto el tramo colindante con el sector o sectores que integren dicha área, de acuerdo con lo regulado en este Reglamento.

3. Forma parte de la red primaria no incluida en el área de reparto pero sí en el área reparcelable en los términos previstos en el artículo 169.3.e) de la Ley Urbanística Valenciana y concordantes de este Reglamento, el parque público natural resultante de una nueva reclassificación de suelo urbanizable, de acuerdo con lo previsto en este Reglamento.

4. Los sectores delimitados por los Planes Parciales modificativos de la clasificación de suelo formarán un área de reparto junto con la red primaria que se les adscriba, con los mismos elementos y criterios descritos en los apartados anteriores”.

– Artículo 114: “El planeamiento fijará los diversos aprovechamientos tipo según criterios objetivos. Como criterio normal se dividirá el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluyendo los suelos dotacionales existentes afectos a su destino, tal y como se precisa en el artículo 117 del presente reglamento. En su caso, se utilizarán los coeficientes correctores previstos en este Reglamento”.

– Artículo 117.3: “Cuando al redactar un Plan General, un Plan Parcial o un Plan de Reforma Interior, no se haya podido obtener una precisa información y delimitación de los suelos de dominio público dotacionales (incluyendo caminos, vías pecuarias y dotaciones públicas de todo tipo), el cálculo del aprovechamiento tipo tendrá carácter provisional y así se hará constar en el documento de planeamiento, debiéndose llevar a cabo su definitivo cálculo en la reparcelación. Aún cuando se hubiese dispuesto de la información de los suelos dotacionales existents, corresponde a la reparcelación el preciso cálculo del aprovechamiento tipo, de acuerdo con las reglas establecidas en el presente artículo, por lo que en caso de discrepancia con el calculado en el Plan, prevalecerá el resultante de la reparcelación”.

– Artículo 123: “Delimitación de las unidades de ejecución o áreas reparcelables discontinuas (en referencia al artículo 58 de la Ley Urbanística Valenciana)

1. La inclusión de suelos en una unidad de ejecución discontinua no puede responder a criterios meramente equidistributivos, sino sólo a criterios objetivos de unidad funcional de la obra de urbanización a ejecutar.

2. Para la aplicación de las transferencias de aprovechamiento urbanístico los planes podrán delimitar áreas reparcelables discontinuas, excepto en suelo urbano. Los suelos de los diversos ámbitos discontinuos serán aportados a la reparcelación con arreglo al aprovechamiento que el plan les haya atribuido.

3. Podran també delimitar-se àrees reparcel·lables discontinües per a l'obtenció de sòls amb destinació a parcs públics naturals com a conseqüència d'una reclassificació de sòl, quan així procedisca en aplicació de la Llei d'Ordenació del Territori i Protecció 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.

4. Quan es delimita una àrea reparcel·lable discontinua als fins previstos en l'apartat anterior:

a) La mateixa comprendrà 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'obtindre.

b) L'aprofitament tipus de l'àrea de repartiment del sector reclassificat es calcularà per mitjà del 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:

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

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'obtindre.

c) Quan no existisquen valoracions fiables, la incertesa del mercat immobiliari i la seua evolució no permeta obtindre amb fiabilitat, o les rendes agràries o forestals no puguen ser objecte de valoració per no disposar-se de valors de comparació, el coeficient que s'ha d'aplicar es calcularà atribuint al sòl no urbanitzable un aprofitament tipus virtual del 10 per cent de l'aprofitament tipus mitjana de la xarxa primària classificada com a sòl urbanitzable en el Pla general vigent. El coeficient K s'obtindrà de dividir l'aprofitament tipus virtual així obtingut, entre el corresponent a l'àrea de repartiment formada pel sòl objecte de reclassificació. Aquest coeficient de ponderació s'aplicarà sempre si es dona, almenys, una de les circumstàncies anteriorment expressades. Quan no existisca xarxa primària en el Pla general vigent que permeta obtindre el seu aprofitament tipus mitjana, s'utilitzarà com a referència per a obtindre l'aprofitament virtual abans citat, el 10 per cent del corresponent al sector objecte de reclassificació.

d) Quan el sòl no urbanitzable protegit siga limítrof amb el sector reclassificat l'aprofitament tipus virtual serà idèntic a l'aprofitament del sector.

e) L'aprofitament subjectiu dels propietaris a sòl no urbanitzable protegit (pn) s'obtindrà d'aplicar a la seua superfície, 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 125.3: "La qualificació d'un terreny com a sòl dotacional públic requereix que el pla especifique, en la seua ordenació detallada, si aquesta 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 destinació que el planejament expressament regule, que en cap cas podrà ser el propi d'un ús o servei 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 seu conjunt, o bé la seua expropiació d'acord amb la legislació aplicable. De la mateixa manera, en la reparcel·lació, podrà ser configurat el subsòl com a finca independent del sòl i adjudicat amb total separació o independència d'aquest".

3. Podrán también delimitarse áreas reparcelables discontinuas para la obtención de suelos con destino a parques públicos naturales como consecuencia de una reclasificación de suelo, cuando así proceda en aplicación de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, y en especial cuando para su obtención sea precisa una reparcelación forzosa. Estos suelos para parques públicos naturales estarán clasificados como suelo no urbanizable protegido.

4. Cuando se delimita un área reparcelable discontinua a los fines previstos en el apartado anterior:

a) La misma abarcará la totalidad del área de reparto del sector reclassificado y los terrenos del suelo no urbanizable protegido calificado de parque público natural a obtener.

b) El aprovechamiento tipo del área de reparto del sector reclassificado se calculará mediante el cociente entre su aprovechamiento objetivo y la superficie resultante de la suma de la del sector más la superficie, corregida por el correspondiente coeficiente de ponderación, del suelo no urbanizable. Este coeficiente se obtendrá de dividir los valores unitarios por metro cuadrado del suelo no urbanizable (pn) y del urbanizable reclassificado, de acuerdo con la legislación estatal de valoración aplicable. Este enunciado se corresponde con la siguiente fórmula de cálculo:

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

donde:

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

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

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

(K): es el coeficiente de ponderación.

(Spn): es la superficie en metros cuadrados del suelo no urbanizable protegido calificado de parque público natural, a obtener.

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

d) Cuando el suelo no urbanizable protegido sea colindante con el sector reclassificado el aprovechamiento tipo virtual será idéntico al aprovechamiento del sector.

e) El aprovechamiento subjetivo de los propietarios en suelo no urbanizable protegido (pn) se obtendrá de aplicar a su superficie, el aprovechamiento tipo (calculado según la regla anterior) corregido por el coeficiente K, una vez restado el porcentaje de cesión establecido para el suelo urbanizable".

– Artículo 125.3: "La calificación de un terreno como suelo dotacional público requiere que el plan especifique, en su ordenación pormenorizada, si dicha afección atañe a la totalidad del inmueble, o si la afección demanial se limita al suelo y al vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo. En tal caso, el subsuelo tendrá la consideración de bien patrimonial, que podrá ser enajenado por la administración titular para el uso y destino que el planeamiento expresamente regule, que en ningún caso podrá ser el propio de un uso o servicio público determinante de la demanialidad del subsuelo. En todo caso, la calificación de un terreno como suelo dotacional público exige la cesión obligatoria y gratuita del inmueble en su conjunto, o bien su expropiación conforme a la legislación aplicable. Del mismo modo, en la reparcelación, podrá ser configurado el subsuelo como finca independiente del suelo y adjudicado con total separación o independencia de éste".

– Article 126.2: “El sòl dotacional ha de classificar-se en alguna de les categories següents:

- a) Recreatiuo esportiu (RD).
- b) Educatiuo cultural (ED).
- c) Assistencial (AT).
- d) Administratiuoinstitucional (AD).
- e) Infraestructura-servei urbà (ID).
- f) Dotacional-residencial (DR)
- g) Dotacional múltiple (DM)”.

– Article 131 s’afígen dos apartats 2 i 3 que queda redactat de la manera següent:

“1. Els elements de la xarxa viària no inclosa en els catàlegs de carreteres, s’ajustaran a les dimensions següents:

a) L’amplària mínima dels vials serà la que s’indica en la taula següent, segons l’ús global, la intensitat de l’edificació i el caràcter de la via:

– Artículo 126.2: “El suelo dotacional debe clasificarse en alguna de las siguientes categorías:

- a) Recreativo-deportivo (RD).
- b) Educativo-cultural (ED).
- c) Asistencial (AT).
- d) Administrativo-Institucional (AD).
- e) Infraestructura-servicio urbano (ID).
- f) Dotacional-residencial (DR)
- g) Dotacional múltiple (DM)”.

– Artículo 131 se añaden dos apartados 2 y 3 quedando redactado de la siguiente forma:

“1. Los elementos de la red viaria no incluida en los catálogos de carreteras, se ajustarán a las siguientes dimensiones:

a) La anchura mínima de los viales será la que se indica en la Tabla siguiente, en función del uso global, la intensidad de la edificación y el carácter de la vía:

Amplària mínima dels vials		Vial de sentit únic	Vial de doble sentit
Residencial	IEB > 0,60 m ² /m ²	16 metres	20 metres
	0,30 m ² /m ² ≤ IEB ≤ 0,60 m ² /m ²	12 metres	16 metres
	IEB < 0,30 m ² /m ²	10 metres	12 metres
Terciari		16 metres	20 metres
Industrial		18 metres	24 metres

Anchura mínima de los viales		Vial de sentido único	Vial de doble sentido
Residencial	IEB > 0,60 m ² /m ²	16 metros	20 metros
	0,30 m ² /m ² ≤ IEB ≤ 0,60 m ² /m ²	12 metros	16 metros
	IEB < 0,30 m ² /m ²	10 metros	12 metros
Terciario		16 metros	20 metros
Industrial		18 metros	24 metros

b) Els vials de vianants, siga quin siga l’ús dominant de la zona, tindran una amplària mínima de 5 metres.

c) En sectors d’ús dominant residencial s’admetrà que un 25 per cent de la superfície viària total tinga dimensions mínimes inferiors en un 20 per cent, a les establides en el quadre anterior per a carrers de nivell de distribució local o d’importància relativa menor.

d) En les zones de nou desenvolupament, les voreres tindran una amplària mínima de 2 metres. Les voreres de més de 3 metres d’amplària han 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 serveis. 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 plànols 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’obindrà 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.

b) Los viales peatonales, cualquiera que sea el uso dominante de la zona, tendrán una anchura mínima de 5 metros.

c) En sectores de uso dominante residencial se admitirá que un 25 por ciento de la superficie viaria total tenga dimensiones mínimas inferiores en un 20 por ciento, a las establecidas en el cuadro anterior para calles de nivel de distribución local o de importancia relativa menor.

d) En las zonas de nuevo desarrollo, las aceras tendrán una anchura mínima de 2 metros. Las aceras de más de 3 metros de anchura deberán incorporar arbolado de alineación, con la limitación de que la anchura efectiva de paso no sea inferior a 2 metros y siempre que sea compatible con las redes de servicios. Las de más de 4 metros de anchura dispondrán siempre de arbolado de alineación.

e) Las calzadas destinadas a la circulación de vehículos tendrán una anchura mínima de 4,50 metros en los viales de un solo sentido de circulación y de 6 metros en los viales con doble sentido de circulación.

f) Las bandas específicas de carril-bici tendrán una anchura mínima de 2 metros.

g) Las plazas de aparcamiento dispuestas en cordón tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 metros por 4,50 metros. Las plazas de aparcamiento dispuestas en batería tendrán unas dimensiones mínimas de 2,40 metros por 4,50 metros. Cuando en los planos no se delimiten gráficamente cada una de las plazas de aparcamiento, las dimensiones anteriormente indicadas son las que se utilizarán para calcular el número de plazas de aparcamiento que caben en cada banda de aparcamiento en cordón o en batería.

h) En las zonas específicas de aparcamiento, el cómputo de las plazas de estacionamiento resultantes se obtendrá de la distribución concreta de plazas que se grafie en los planos o subsidiariamente, se aplicará un estándar medio de 1 plaza de aparcamiento por cada 20 metros cuadrados de reserva de zona de aparcamiento.

2. Les anteriors condicions s'aplicaran a sòl urbanitzable sempre que es tracte de zones de nou desenvolupament i en l'urbà quan siguin compatibles amb la consolidació i xarxa viària existents.

3. No s'aplicaran en els entorns de centres històrics declarats béns d'interès cultural o catalogats pel planejament, tant a sòl urbà com urbanitzable, en els quals primarà el criteri d'integració amb el teixit i l'escena urbana existents sobre la funcionalitat vial".

– Article 132: "Restants dotacions públiques i equipament (en referència a l'article 60 de la Llei Urbanística Valenciana)

1. Els altres usos dotacionals públics són els següents:

a) Recreatiu-esportiu (RD): 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 serveis d'anàloga finalitat.

c) Assistencial (TD): són els serveis sanitaris, els d'assistència i benestar social, o els de caràcter religiós.

d) Servei administratiu (AD): són les seues institucionals i dependències administratives, judicials, militars i altres d'anàlogues.

e) Servei urbà i 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-residencial (DR): són habitatges subjectes a algun règim de protecció pública i dedicades a residència habitual i permanent en règim de lloguer per a persones majors, discapacitades o menors de 35 anys.

g) Dotacional d'ús múltiple (MD): comprén aquells sòls dotacionals l'ús específic i assignació dels quals ha de ser posposat a un moment posterior de la gestió de l'instrument de planejament.

2. Poden qualificar-se sòls amb destinació dotacional i de domini privat de les categories següents:

a) Recreatiu-esportiu (RD).

b) Educativocultural (ED).

c) Assistencial (TD).

d) Servei urbà-infraestructures (ID).

e) Dotacional-residencial (DR)".

– Article 140.3.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 detallat la vigència se del qual conserva".

– Article 148.6: "Expressaran les construccions erigides amb anterioritat a l'aprovació del pla, que hagen de quedar en situació de fora d'ordenació, per incompatibilitat manifesta amb les seues determinacions, en les quals només s'autoritzaran obres previstes en l'article 471 d'aquest reglament".

– Article 172.b): "Només poden dur-se a terme classificacions de sòl no urbanitzable a urbanitzable quan aquell tinga la consideració de comú, d'acord amb l'article 5 de la Llei del Sòl No Urbanitzable".

– Article 172.c): "Ha de ser objecte d'avaluació d'impacte ambiental, d'acord amb la seua legislació específica, en tràmit paral·lel al del Pla parcial. L'Estudi d'impacte ambiental es tramitarà conjuntament amb el Pla parcial".

– Article 172.h): "Aportaran la cèdula territorial d'urbanització o justificant d'haver-la sol·licitat".

– Article 177.1.a): "La reserva de sòl quan tinga com a objecte crear o ampliar reserves de sòl per a dotacions, actuacions d'interès públic, patrimonis públics de sòl i actuacions de gestió i explotació del domini públic".

– Article 181.1: "Els plans especials d'urbanització i edificació d'àmbits subjectes a actuacions urbanístiques singulars tenen 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 i també per a la implantació de les actuacions d'interès públic i social previstes en l'article 20.5.b) d'aquest reglament".

– Article 194.2: "La regulació d'estàndards en matèria d'edificabilitat adopta com a principi general la limitació, amb caràcter de

2. Las anteriores condiciones serán de aplicación en suelo urbanizable siempre que se trate de zonas de nuevo desarrollo y en el urbano cuando sean compatibles con la consolidación y red viaria existentes.

3. No serán de aplicación en los entornos de centros históricos declarados Bienes de Interés Cultural o Catalogados por el Planeamiento, tanto en suelo urbano como urbanizable, en los que primará el criterio de integración con el tejido y la escena urbana existentes sobre la funcionalidad vial".

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

1. Los otros usos dotacionales públicos son los siguientes:

a) Recreativo-deportivo (RD): son los recintos cubiertos o descubiertos, para la práctica del deporte, e instalaciones fijas y edificios para concentraciones públicas o contemplación de espectáculos.

b) Educativo-cultural (ED): son los centros docentes, bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad.

c) Asistencial (TD): son los servicios sanitarios, los de asistencia y bienestar social, o los de carácter religioso.

d) Servicio administrativo (AD): son las sedes institucionales y dependencias administrativas, judiciales, militares y otras análogas.

e) Servicio urbano-infraestructuras (ID): son las instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, centros de transformación, subestaciones eléctricas, cementerios, abastos, infraestructuras o aparatos de vigilancia y control de la contaminación lumínica, acústica y atmosférica, infraestructura del transporte y otras análogas.

f) Dotacional-residencial (DR): son viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y dedicadas a residencia habitual y permanente en régimen de alquiler para personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años.

g) Dotacional de uso múltiple (MD): comprende aquellos suelos dotacionales cuyo uso específico y asignación debe ser pospuesto a un momento posterior de la gestión del instrumento de planeamiento.

2. Podrán calificarse suelos con destino dotacional y de dominio privado de las siguientes categorías:

a) Recreativo-deportivo (RD).

b) Educativo-cultural (ED).

c) Asistencial (TD).

d) Servicio urbano-infraestructuras (ID).

e) Dotacional-residencial (DR)".

– Artículo 140.3.a): "Una vez aprobado definitivamente, se realizará un documento de refundición en el que, sobre la misma base cartográfica del nuevo Plan General, se transcribirá, con idéntico grado de detalle que el del documento original, aquella ordenación del suelo urbano y urbanizable pormenorizado cuya vigencia se conserva".

– Artículo 148.6: "Expresarán las construcciones erigidas con anterioridad a la aprobación del plan, que hayan de quedar en situación de fuera de ordenación, por manifesta incompatibilidad con sus determinaciones, en las que sólo se autorizarán obras previstas en el artículo 471 de este Reglamento".

– Artículo 172.b): "Sólo podrán llevarse a cabo clasificaciones de suelo no urbanizable a urbanizable cuando aquel tenga la consideración de común, de acuerdo con el artículo 5 de la Ley del Suelo No Urbanizable".

– Artículo 172.c): "Deberá ser objeto de evaluación de impacto ambiental, de acuerdo con su legislación específica, en trámite paralelo al del Plan Parcial. El Estudio de Impacto Ambiental se tramitará conjuntamente con el Plan Parcial".

– Artículo 172.h): "Aportarán Cédula Territorial de Urbanización o justificante de haberla solicitado".

– Artículo 177.1.a): "La reserva de suelo cuando tenga por objeto crear o ampliar reservas de suelo para dotaciones, actuaciones de interés público, patrimonios públicos de suelo y actuaciones de gestión y explotación del dominio público".

– Artículo 181.1: "Los Planes Especiales de urbanización y edificación de ámbitos sujetos a actuaciones urbanísticas singulares tienen la función de implantar en el territorio grandes equipamientos públicos que requieran un nivel de ordenación urbanística equivalente a la ordenación pormenorizada de un Plan Parcial y también para la implantación de las actuaciones de interés público y social contempladas en el artículo 20.5.b) de este Reglamento".

– Artículo 194.2: "La regulación de estándares en materia de edificabilidad adopta como principio general la limitación, con carácter

màxim, de l'edificabilitat bruta 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 reduïx sensiblement la qualitat urbana dels espais públics i privats”.

– Article 198.2: “L'índex d'edificabilitat bruta (IEB) és el cocient entre l'edificabilitat bruta 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 estiga afectada per coeficients de ponderació”.

– Article 202.2: “En els supòsits indicats en l'apartat anterior, l'edificabilitat total del sector s'obtindrà d'aplicar l'índex d'edificabilitat bruta a la superfície computable del sector. Els estàndards dotacionals s'obtindran a partir de l'edificabilitat bruta indicada anteriorment i de la superfície computable del sector. Aquests estàndards es podran incrementar justificadament per a tindre en compte la demanda de serveis de les àrees subjectes a actuacions aïllades”.

– Article 203.1.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 estableisca la legislació corresponent”.

– Article 205 es modifica la numeració per introducció d'un nou apartat tercer:

“3. En sòl urbà les modificacions de zones d'ordenació d'ús dominant industrial, terciari o dotacional privat es regiran per les regles específiques establides en l'article 141 del present reglament, sense que s'apliquen les limitacions de l'apartat dos anterior.

4. Els plans han de fixar els límits d'edificabilitat de les actuacions d'ús dominant terciari o industrial”.

– Article 206.1: “L'estàndard global de zones verdes i parcs públics en cada municipi no serà inferior a 10 metres quadrats per habitant, en 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”.

– Article 212.3: “En els supòsits d'increment o disminució de l'edificabilitat residencial respecte a l'ordenació vigent, en sectors de sòl urbanitzable desenvolupats amb pla parcial vigent o assumit per un pla general, s'exigirà, almenys, el manteniment de l'estàndard dotacional global definit en l'article 208 d'aquest reglament. A sòl urbà, cal ajustar-se al que disposen els articles 141, 205.2 i 3 i concordants d'aquest reglament”.

– Article 216.3: “Una vegada conclòs el termini d'exposició al públic del concert previ, l'ajuntament procedirà a l'estudi dels suggeriments presentats durant el període d'exposició al públic i 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, prosseguint els tràmits per a l'aprovació del Pla general”.

– Article 216 s'afeg un apartat 4: “Una vegada superada la fase de concert previ aquest tindrà un termini de vigència d'un any. Transcorregut l'indicat termini sense que s'haja continuat la tramitació del Pla general es considera que l'ajuntament ha desistit del procediment i és necessari iniciar una nova fase de concert previ, quedant sense efecte, igualment, tots els instruments de planejament que porten causa d'aquest concert previ”.

– 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 l'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 matèria de territori.

2. A la vista de la informació i documentació aportada, i quan s'aprecien raons d'evident i objectiva incompatibilitat amb la legislació urbanística, mediambiental o sectorial vigents, mitjançant una resolució motivada del director general d'Ordenació del Territori es podrà declarar la inadmissió a tràmit de la sol·licitud”.

– Article 233: “Transcorregut el termini de tres mesos des de la

de máximo, de la edificabilidad bruta de un determinado ámbito de actuación. El objetivo de esta limitación es que las intensidades de edificación resultantes de la ordenación urbanística no superen unos umbrales máximos a partir de los cuales se reduce sensiblemente la calidad urbana de los espacios públicos y privados”.

– Artículo 198.2: “El índice de edificabilidad bruta (IEB) es el cociente entre la edificabilidad bruta de un ámbito de actuación y la superficie bruta de dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m^2 / m^2 s) o en unidades de aprovechamiento por cada metro cuadrado de suelo (UA/ m^2 s) cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes de ponderación”.

– Artículo 202.2: “En los supuestos indicados en el apartado anterior, la edificabilidad total del sector se obtendrá de aplicar el índice de edificabilidad bruta a la superficie computable del sector. Los estándares dotacionales se obtendrán a partir de la edificabilidad bruta indicada anteriormente y de la superficie computable del sector. Estos estándares se podrán incrementar justificadamente para tener en cuenta la demanda de servicios de las áreas sujetas a actuaciones aisladas”.

– Artículo 203.1.b): “Las zonas de servidumbre, zonas de protección o similares, quedarán incluidas en la superficie computable del sector siempre que se cedan y se precise ejecutar a cargo del sector su urbanización, en las condiciones que establezca la legislación correspondiente”.

– Artículo 205 se modifica la numeración por introducción de un nuevo apartado tercero:

“3. En suelo urbano las modificaciones de zonas de ordenación de uso dominante industrial, terciario o dotacional privado se regirán por las reglas específicas establecidas en el artículo 141 del presente reglamento, sin que sean de aplicación las limitaciones del apartado dos anterior.

4. Los planes deberán fijar los límites de edificabilidad de las actuaciones de uso dominante terciario o industrial”.

– Artículo 206.1: “El estándar global de zonas verdes y parques públicos en cada municipio no será inferior a 10 metros cuadrados por habitante, con relación al total de población prevista en el plan. Este estándar se cumplirá de modo global para todo el municipio, pero no es exigible que se cumpla en cada uno de los sectores o ámbitos de planeamiento”.

– Artículo 212.3: “En los supuestos de incremento o disminución de la edificabilidad residencial respecto a la ordenación vigente, en sectores de suelo urbanizable desarrollados con Plan Parcial vigente o asumido por un Plan General, se exigirá, al menos, el mantenimiento del estándar dotacional global definido en el artículo 208 de este Reglamento. En suelo urbano, se estará a lo dispuesto en los artículos 141, 205.2 y 3 y concordantes de este Reglamento”.

– Artículo 216.3: “Una vez concluido el plazo de exposición al público del concierto previo, el Ayuntamiento procederá al estudio de las sugerencias presentadas durante el periodo de exposición al público y acordará su remisión a la Conselleria competente en materia de territorio. Recibida la documentación, el órgano competente autonómico a la vista de la documentación e informes emitidos, se pronunciará sobre el mismo y declarará conclusa y superada la fase de concierto previo, prosiguiendo los trámites para la aprobación del Plan General”.

– Artículo 216 se añade un apartado 4: “Una vez superada la fase de concierto previo éste tendrá un plazo de vigencia de un año. Transcurrido el indicado plazo sin que se haya continuado la tramitación del Plan General se considera que el Ayuntamiento ha desistido del procedimiento siendo necesario iniciar una nueva fase de concierto previo, quedando sin efecto, igualmente, todos los instrumentos de planeamiento que traigan causa de dicho concierto previo”.

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

“1. A efecto de determinar su admisión a trámite, las solicitudes referidas al supuesto contemplado en el 225.1.a) de este Reglamento serán objeto de un análisis preliminar por parte de la Conselleria competente en materia de territorio.

2. A la vista de la información y documentación aportada, y cuando se aprecien razones de evidente y objetiva incompatibilidad con la legislación urbanística, medioambiental o sectorial vigentes, mediante resolución motivada del director general de Ordenación del Territorio se podrá declarar la inadmisión a trámite de la solicitud”.

– Artículo 233: “Transcurrido el plazo de tres meses desde la soli-

sol·licitud sense que s'haja dictat i notificat resolució expressa, l'interessat pot entendre denegada la cèdula. En aquest cas, en no existir un pronunciament de l'administració autonòmica sobre els continguts del planejament proposats en la iniciativa, els particulars i els ajuntaments poden dur a terme els tràmits oportuns per a remetre a la conselleria competent en matèria de territori la proposta o propostes de planejament que requerisquen aprovació definitiva autonòmica”.

– Article 238.1.b): “Que aquests terrenys es troben integrats en unitats geogràfiques homogènies. A l'efecte, s'entendrà per unitats geogràfiques homogènies les unitats paisatgístiques que s'identifiquen en l'estudi de paisatge que, necessàriament, ha de formar part del Pla especial, en compliment del que disposen els articles 31 i 32 de la Llei d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge”.

– Article 239.2: “Aquest informe serà objecte d'anàlisi contradictòria. A l'efecte s'emetraran informes pel tècnic competent de l'ajuntament actuant i pel tècnic redactor del programa, que ha de ser emès en el termini d'un mes”.

– Article 243.2: “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 legals o reglamentàriament procedents. Aquesta afecció es cancel·larà quan es produïska el reintegrament pels propietaris beneficiats dels costos diferents i, en tot cas, transcorreguts set anys des de la seua pràctica. No obstant això, a instància del propietari beneficiat, es pot substituir aquesta afecció per un altre tipus de garantia suficient en la forma regulada en els articles 383 i 384 d'aquest reglament”.

– Article 246.2: “Per això es propiciarà la dinamització i la posada en valor dels actius immobiliaris i d'infraestructures urbanístiques ja executades, per mitjà de l'execució de programes d'actuació aïllada, i el foment de la conservació i la rehabilitació del patrimoni arquitectònic”.

– Article 248.2: “Com a conseqüència de l'actuació aïllada poden resultar una o més parcel·les edificables, conforme al planejament d'aplicació”.

– Article 256: “Els criteris de selecció d'alternativa tècnica i de proposició jurídicoeconòmica de programa d'actuació aïllada (en referència a l'article 147.3 de la Llei Urbanística Valenciana)

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, i ha de tindre 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 criteris sobre aquests factors pot 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'interès social i ha de tindre 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'ha d'edificar segons el seu emplaçament urbà i del valor d'adquisició del solar que es proposa.

1.3. Criteris que afavoreixen l'accés a un habitatge digne per a col·lectius socialment desfavorits i sempre que:

a) Part dels habitatges que es construeixen siguen en règim de protecció, bé en venda, lloguer o lloguer amb opció de compra.

b) Els col·lectius a què estiguen 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. A més dels criteris establerts en el punt anterior seran tinguts en compte els previstos en els articles 135 i 147.3 de la Llei Urbanística

citad sin que se haya dictado y notificado resolución expresa, el interesado puede entender denegada la Cédula. En ese caso, al no existir un pronunciamiento de la administración autonómica sobre los contenidos del planeamiento propuestos en la iniciativa, los particulares y los Ayuntamientos podrán llevar a cabo los trámites oportunos para remitir a la Conselleria competente en materia de territorio la propuesta o propuestas de planeamiento que requieran aprobación definitiva autonómica”.

– Artículo 238.1.b): “Que esos terrenos se encuentren integrados en Unidades Geográficas Homogéneas. A estos efectos, se entenderá por Unidades Geográficas Homogéneas las Unidades Paisajísticas que se identifiquen en el Estudio de Paisaje que, necesariamente, deberá formar parte del Plan Especial, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 31 y 32 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje”.

– Artículo 239.2: “Ese informe será objeto de análisis contradictorio. A tal efecto se emitirán informes por el técnico competente del Ayuntamiento actuante y por el técnico redactor del programa, que deberá ser emitido en el plazo de un mes”.

– Artículo 243.2: “El proyecto de reparcelación gravará las parcelas adjudicadas a los propietarios de inmuebles consolidados que se beneficien del diferimiento del pago de los costes de urbanización con una afecção real, específica e independiente del resto de afecções legal o reglamentariamente procedentes. Esta afecção se cancelará cuando se produzca el reintegro por los propietarios beneficiados de los costes diferidos y, en todo caso, transcurridos siete años desde su práctica. No obstante, a instancia del propietario beneficiado, se podrá substituir esa afecção por otro tipo de garantía suficiente en la forma regulada en los artículos 383 y 384 de este Reglamento”.

– Artículo 246.2: “Por ello se propiciará la dinamización y la puesta en valor de los activos inmobiliarios y de infraestructuras urbanísticas ya ejecutadas, mediante la ejecución de programas de actuación aislada, y el fomento de la conservación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico”.

– Artículo 248.2: “Como consecuencia de la Actuación Aislada podrán resultar una o más parcelas edificables, conforme al planeamiento de aplicación”.

– Artículo 256: “Los criterios de selección de Alternativa Técnica y de Proposición Jurídico-Económica de programa de actuación aislada (en referencia al artículo 147.3 de la Ley Urbanística Valenciana)

1. La elección de una alternativa técnica se efectuará tomando en consideración los siguientes criterios:

1.1. Condiciones de diseño más idóneas para la ordenación prevista en el planeamiento, debiendo tener en cuenta los factores siguientes:

a) distribución funcional de las plantas de edificación y adecuación a la disposición de la estructura portante.

b) diseño y expresión formal de todos los alzados y fachadas de la edificación.

c) integración arquitectónica en el entorno urbano.

d) criterios de edificación sostenible.

Para adoptar criterio sobre estos factores, podrá solicitarse al Colegio de Arquitectos o a otros organismos oficiales, el correspondiente informe técnico que se incorporará al expediente para su consideración.

1.2. Criterios socioeconómicos: la que proponga unas condiciones de ejecución más adecuadas al interés social debiendo tener en cuenta los factores siguientes:

a) menor plazo de ejecución.

b) mayores garantías para llevarla a cabo.

c) menor precio de venta o alquiler de los productos inmobiliarios a edificar en función de su emplazamiento urbano y del valor de adquisición del solar que se propone.

1.3. Criterios que favorezcan el acceso a una vivienda digna para colectivos socialmente desfavorecidos y siempre que:

a) Parte de las viviendas que se construyan sean en régimen de protección, bien en venta, alquiler o alquiler con opción de compra.

b) Los colectivos a los que vayan destinadas sean preferentemente, jóvenes menores de 35 años, familias monoparentales con cargas familiares, mujeres víctimas de violencia doméstica, personas mayores, discapacitados u otros colectivos en riesgo de exclusión social, y residentes en el ámbito del programa

2. Además de los criterios establecidos en el punto anterior serán tenidos en cuenta los previstos en los artículos 135 y 147.3 de la Ley

Valenciana, i aquells altres que s'establisquen en les bases de programació que s'aproven.

3. Les bases particulars fixaran criteris clars de puntuació de les proposicions jurídicoeconòmiques.

4. L'elecció ha de motivar-se valorant cada un dels factors precedents, de manera que els criteris socioeconòmics ponderen el doble que els edificatoris i urbanístics i que els criteris que afavorisquen l'accés a un habitatge ponderen el triple que els edificatoris i urbanístics.

5. Una vegada identificada l'alternativa tècnica, sobre la base dels anteriors criteris, es triarà aquella Proposició jurídicoeconòmica que oferisca un preu de venda de l'edifici que s'ha de construir menor, segons el valor de repercussió del solar i els diferents productes immobiliaris que s'han d'edificar en aquest, i ha de motivar-se i justificar-se expressament, sobre la base d'una anàlisi de mercat de la zona.

6. Així mateix, en el cas que els Projectes d'edificació o rehabilitació siguen objecte del concurs de programació, aquests han de ser igualment ponderats".

– Article 258.1: "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 els supòsits establits en l'article 253.1 del present reglament.

En conseqüència, en aquests supòsits el promotor sotmetrà directament a informació al públic i pels seus mitjans la documentació a què fa referència l'article 253.2 del present reglament, depositant una còpia de tots ells en l'ajuntament".

– Article 258.3: "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 Comunitat Valenciana*, a més és necessària la publicació en un diari no oficial d'àmplia difusió en la localitat afectada.

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 jurídicoeconòmiques serà de 10 dies, comptadors des de la finalització dels terminis anteriorment indicats".

– Article 261: "De conformitat amb el que estableix l'article 146.1 de la Llei Urbanística Valenciana, els programes d'actuació aïllada poden tindre com a objecte l'edificació o la rehabilitació forçosa d'immobles quan s'haja incomplert 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 262.2: "Proposta de conveni urbanístic que s'ha de subscriure entre l'adjudicatari i l'administració actuant en què es faran constar els compromisos, terminis, garanties i penalitzacions que regularan l'adjudicació. Fent constar, si és el cas, els acords aconseguits amb els propietaris afectats".

– Article 265.b): "Habilitarà per a la convocatòria de concurs, bé a instàncies d'un particular bé d'ofici per l'administració actuant, dirigit a l'execució forçosa per substitució per persona que es compromet a l'execució en condicions i termini determinats. L'esmentat concurs es tramitarà d'acord amb el que estableix l'article 258 del present reglament".

– Article 268.3: "En tot cas, es realitzaran necessàriament en règim de dret públic i de forma directa:

a) La tramitació i l'aprovació dels instruments de planejament i els d'execució d'aquests.

b) Les actuacions que impliquen l'exercici de potestats de policia, intervenció, inspecció, protecció de la legalitat, sanció i expropiació".

– Article 270 s'afeg un apartat 2 que queda redactat de la manera següent:

"1. L'acord que decidisca la gestió directa de l'actuació ha 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 aquests.

2. Quan es tracte d'empreses de capital íntegrament públic la disponibilitat de recursos pressupostaris es garantirà per mitjà de certificat de suficiència econòmica a càrrec del pressupost de l'empresa de

Urbanística Valenciana, y aquellos otros que se establezcan en las Bases de Programación que se aprueben.

3. Las Bases Particulares fijarán criterios claros de puntuación de las Proposiciones Jurídico-Económicas.

4. La elección deberá motivarse valorando cada uno de los factores precedentes, de forma que los criterios socio-económicos ponderen el doble que los edificatorio-urbanísticos y que los criterios que favorezcan el acceso a una vivienda ponderen el triple que los edificatorio-urbanísticos.

5. Una vez identificada la Alternativa Técnica, sobre la base de los anteriores criterios, se elegirá aquella Proposición Jurídico-Económica que ofrezca un precio de venta del edificio a construir menor, en función al valor de repercusión del solar y los diferentes productos inmobiliarios a edificar en el mismo, debiendo motivarse y justificarse expresamente, sobre la base de un análisis de mercado de la zona.

6. Asimismo, en caso de que los Proyectos de Edificación o Rehabilitación sean objeto del concurso de programación, éstos deberán ser igualmente ponderados".

– Artículo 258.1: "No será preceptiva la aprobación de Bases Generales ni Particulares de Programación, la licitación de las obras, ni la inserción de anuncio en el *Diario Oficial de la Unión Europea* en los supuestos establecidos en el artículo 253.1 del presente reglamento.

En consecuencia, en estos supuestos el promotor someterá directamente a información al público y por sus medios la documentación a que hace referencia el artículo 253.2 del presente reglamento, depositando una copia de todos ellos en el Ayuntamiento".

– Artículo 258.3: "El plazo de información al público será de un mes y se contará desde la publicación del anuncio en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*, siendo además necesaria su publicación en un diario no oficial de amplia difusión en la localitat afectada.

El plazo para la presentación de otras Alternativas Técnicas será de un mes. Finalizado el mismo se abrirá un plazo de información pública de 15 días.

El plazo para la presentación de Proposiciones Jurídico-Económicas será de 10 días, contados desde la finalización de los plazos anteriormente indicados".

– Artículo 261: "De conformidad con lo establecido en el artículo 146.1 de la Ley Urbanística Valenciana, los programas de actuación aislada pueden tener por objeto la edificación o rehabilitación forzosa de inmuebles cuando se haya incumplido la obligación particularizada de edificar o de efectuar obras de conservación y rehabilitación derivada de orden individualizada, en los términos establecidos en el artículo 217 de aquella Ley".

– Artículo 262.2: "Propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el adjudicatario y la administración actuante en la que se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación. Haciendo constar, en su caso, los acuerdos alcanzados con los propietarios afectados".

– Artículo 265.b): "Habilitará para la convocatoria de concurso, bien a instancia de un particular bien de oficio por la administración actuante, dirigido a la ejecución forzosa por sustitución por persona que se comprometa a la ejecución en condiciones y plazo determinados. El citado concurso se tramitará de acuerdo con lo establecido el artículo 258 del presente reglamento".

– Artículo 268.3: "En todo caso, se realizarán necesariamente en régimen de derecho público y de forma directa:

a) La tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y los de ejecución de éstos.

b) Las actuaciones que impliquen el ejercicio de potestades de policia, intervención, inspección, protección de la legalidad, sanción y expropiación".

– Artículo 270 se añade un apartado 2 quedando redactado de la siguiente forma:

"1. El acuerdo que decida la gestión directa de la actuación deberá incluir necesariamente una descripción detallada de los compromisos de inversión y gestión que contrae la administración actuante y la disponibilidad de recursos presupuestarios para financiar, siquiera parcialmente, la actuación sin ingresar cuotas de urbanización, en previsión de la retribución en terrenos o del impago a ellas.

2. Cuando se trate de empresas de capital íntegramente público la disponibilidad de recursos presupuestarios se garantizará mediante certificación de suficiencia económica con cargo al presupuesto

capital íntegrament públic a través de la qual la Generalitat realitza les actuacions, i ha d'acreditar la suficiència econòmica fins a la finalització de l'actuació".

– Article 272.3: "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 de territori en gestió directa autonòmica perquè puguen aprovar-se altres programes alternatius".

– Article 273: "Aprovació del programa

1. Concloso els tràmits d'exposició pública i contestació d'alegacions procedirà aprovar el programa d'actuació integrada per gestió directa, estimant o desestimant les alegacions presentades.

2. La competència per a l'aprovació 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. El termini màxim per a resoldre sobre l'aprovació serà de 30 dies des de la data en què és possible adoptar l'acord corresponent.

Ha d'entendre's com a data en què és 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'ha produït, no interrompent-se per això la tramitació del procediment.

4. En gestió directa l'urbanitzador notificarà l'acord d'aprovació del programa en què consten com a interessats en les actuacions i publicarà l'anunci corresponent en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* i en el butlletí oficial de la província si el pla conté normativa urbanística. En aquells supòsits que el programa estiga acompanyat d'un instrument de planejament d'aprovació definitiva autonòmica, l'eficàcia del programa quedarà condicionada a l'aprovació definitiva de l'instrument de planejament que l'acompanya".

– Article 282.2.a): "S'entendrà aplicable directament el model tipus de bases particulars aprovat per la conselleria competent en matèria de territori. En el supòsit de no existir bases generals aprovades pel municipi, regiran així mateix les que s'aproven com a annex II d'aquest reglament".

– Article 286.1.e): "Les prerrogatives que ostenta 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 imprevisibles o que no hagen pogut ser previstes en les bases i que siguen d'interés públic, acordar la seua 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".

– Article 290.2 "Els programes aprovats 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 procedisquen".

– Article 293.3: "Amb anterioritat al transcurs del termini de tres mesos, han d'haver-se complit totes les formalitats pròpies de la informació al públic i, en particular, han d'haver-se remés totes les publicacions i tots els avisos".

– Article 293, s'afeg un apartat 5: "En l'acta notarial es protocolitzarà, directament o per testimoni, el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* que publique l'anunci i el contingut dels avisos".

– Article 296.3: "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 l'expedient de programació de terrenys, deixant constància en l'avis de l'expedient de què es tracte. L'oficina de correus encarregada de practicar els avisos ha de donar compte a l'urbanitzador o al notari que els haguera encarregat, del resultat dels intents de notificació, dins dels dos dies següents a aquell en què haja conclòs el termini de depòsit en llista previst en la legislació reguladora del servei de correus".

– Article 298.1: "Com a màxim, la finalització de la informació al públic, que en tot cas ha de ser d'un mes, es produirà dins del termini de dos mesos comptadors des de l'expiració del termini de tres mesos previst en l'article 133.3 de la Llei Urbanística Valenciana, o superior que fixe l'Ajuntament en les bases del concurs. Durant aquests dos mesos quedaran suspesos els terminis subsegüents del procediment".

de la empresa de capital íntegrament públic a través de la qual la Generalitat realitza les actuacions, debiéndose acreditar la suficiència econòmica hasta la finalización de la actuación".

– Artículo 272.3: "Iniciada la tramitació per gestió directa se requerirà la conformitat del pleno del Ayuntamiento en supuestos de gestión directa municipal y del conseller competente en materia de territorio en gestión directa autonòmica para que puedan aprobarse otros programas alternativos".

– Artículo 273: "Aprobación del programa

1. Concluidos los tramites de exposición pública y contestación de alegaciones procederá aprobar el programa de actuación integrada por gestión directa, estimando o desestimando las alegaciones presentadas.

2. La competencia para la aprobación corresponderá al Pleno del Ayuntamiento en régimen de gestión directa municipal y al órgano competente de la Conselleria titular de la competencia sectorial en gestión directa autonòmica".

3. El plazo máximo para resolver sobre la aprobación será de 30 días desde la fecha en la que fuera posible adoptar el acuerdo correspondiente.

Debe entenderse como fecha en la que fuera posible adoptar el acuerdo, aquella en la que la administración actuante disponga de todos los informes preceptivos o, habiendo transcurrido el plazo para su emisión esta no se hubiere producido, no interrumpiéndose por ello la tramitación del procedimiento.

4. En gestión directa el Urbanizador notificará el acuerdo de aprobación del programa a los que consten como interesados en las actuaciones y publicará el anuncio correspondiente en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* y en el *Boletín Oficial de la Provincia* si el plan contiene normativa urbanística. En aquellos supuestos que el programa vaya acompañado de un instrumento de planeamiento de aprobación definitiva autonòmica, la eficacia del programa quedará condicionada a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que le acompaña".

– Artículo 282.2.a): "Se entenderá aplicable directamente el modelo tipo de Bases Particulares aprobado por la Conselleria competente en materia de territorio. En el supuesto de no existir Bases Generales aprobadas por el municipio, regirán asimismo las que se aprueban como Anexo II de este Reglamento".

– Artículo 286.1.e): "Las prerrogativas que ostenta la administración de acuerdo con la legislación de contratos de las Administraciones Públicas y, como mínimo, las de interpretar los contratos administrativos, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificar los términos de la adjudicación por causas imprevisibles o que no hubieran podido ser contempladas en las Bases y que sean de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, de conformidad con las causas, procedimiento y efectos establecidos en la Ley Urbanística Valenciana y en este Reglamento".

– Artículo 290.2 "Los programas aprobados no se verán afectados por la suspensión de licencias y programas, salvo que al acordar la suspensión así se haga constar expresamente en la resolución. En caso de adoptarse esta última medida cautelar, se devengarán las indemnizaciones que procedan".

– Artículo 293.3: "Con anterioridad al transcurso del plazo de tres meses, deberá haberse cumplido con todas las formalidades propias de la información al público y, en particular, deberán haberse remitido todas las publicaciones y todos los avisos".

– Artículo 293, se añade un apartado 5: "En el acta notarial se protocolizará, directamente o por testimonio, el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* que publique el anuncio y el contenido de los avisos".

– Artículo 296.3: "El Urbanizador o el Notario indicarán expresamente en el encargo que realicen a la oficina de Correos, el carácter de los avisos y su relación con el expediente de programación de terrenos, dejando constancia en el aviso del expediente de que se trate. La oficina de Correos encargada de practicar los avisos deberá dar cuenta al Urbanizador o al Notario que los hubiese encargado, del resultado de los intentos de notificación, dentro de los dos días siguientes a aquel en que haya concluido el plazo de depósito en lista previsto en la legislación reguladora del servicio de correos".

– Artículo 298.1: "Como máximo, la finalización de la información al público, que en todo caso deberá ser de un mes, se producirá dentro del plazo de dos meses contados desde la expiración del plazo de tres meses previsto en el artículo 133.3 de la Ley Urbanística Valenciana, o superior que fije el Ayuntamiento en las bases del concurso. Durante estos dos meses quedarán suspendidos los plazos subsiguientes del procedimiento".

– 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) El tècnic municipal competent.
- d) El tècnic d'administració general adscrit a l'àrea d'urbanisme de l'ajuntament.

2. A l'efecte establert en el present article, i en el cas de no existir algun dels anteriorment indicats, se sol·licitarà dictamen del tècnic i lletrat competent, podent acudir, a l'efecte, als col·legis professionals”.

– Article 300.1: “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, de la Llei Urbanística Valenciana”.

– Article 300.3: “L'alternativa tècnica que, addicionalment, ha de presentar-se en suport informàtic”.

– Article 301: “L'aspirant a urbanitzador ha 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 ha d'estar integrat, com a mínim, per un tècnic superior competent per a l'elaboració del corresponent projecte i un llicenciat en dret”.

– Article 307.1: “Aquelles que estiguen acompanyades d'instruments de planejament que pretenguin modificar l'ordenació estructural, o es proposen incorporar nous sòls urbanitzables a l'estructura territorial, han 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 ha de ser objecte d'exposició al públic juntament amb l'alternativa tècnica i l'instrument de planejament”.

– Article 312 “Criteris de puntuació de les alternatives tècniques, dels instruments de planejament que, si és el cas, els acompanyen i les proposicions juridicoeconòmiques (en referència als articles 135 i 137.1 de la Llei Urbanística Valenciana)

1. Les bases particulars de programació establiran i 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 establerts en els articles següents.

2. Les bases particulars han d'establir la importància relativa que en la decisió d'adjudicar la condició d'urbanitzador tinga l'alternativa tècnica i l'instrument de planejament que, si és el cas l'acompanye, respecte de la Proposició juridicoeconòmica. A l'efecte, els percentatges en què les bases particulars valoren aquesta importància relativa s'ajustaran als marges següents:

a) En cas de programes, les alternatives tècniques dels quals estiguen acompanyades d'instruments de planejament que suposen una modificació de l'ordenació estructural, la puntuació de l'alternativa tècnica i de l'instrument de planejament representarà entre un 65 i un 75 per cent de la valoració en relació amb la Proposició juridicoeconòmica, que representarà entre un 35 i un 25 per cent.

b) En cas de programes les alternatives tècniques del qual estiguen acompanyades d'instruments de planejament que únicament continuen ordenació detallada en desplegament de l'ordenació estructural establida en el planejament general, la puntuació de l'alternativa tècnica i de l'instrument de planejament representarà entre un 60 i un 70 per cent de la valoració en relació amb la Proposició Juridicoeconòmica, que representarà entre un 40 i un 30 per cent.

c) En cas de programes les alternatives tècniques dels quals consistisquen en un projecte d'urbanització per pretendre el desenvolupament de sectors de sòl urbanitzable que compten amb ordenació detallada fixada pel planejament general, la puntuació de l'alternativa tècnica representarà entre un 40 i un 50 per cent de la valoració en relació amb la Proposició juridicoeconòmica, que representarà entre un 60 i un 50 per cent.

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

“1. A los efectos de calificar las proposiciones de programa, de informar sobre su contenido y de realizar una propuesta de adjudicación de ese programa, regulados en los artículos siguientes, se requerirán informes emitidos, como mínimo, por:

- a) El Secretario Municipal.
- b) El Interventor Municipal, en su caso.
- c) El Técnico Municipal competente.
- d) El Técnico de Administración General adscrito al área de urbanismo del Ayuntamiento.

2. A los efectos establecidos en el presente artículo, y en el caso de no existir alguno de los anteriormente indicados, se solicitará dictamen de técnico y letrado competente, pudiendo acudir, a tal efecto, a los colegios profesionales”.

– Artículo 300.1: “La que acredite la personalidad jurídica, la capacidad y la solvencia técnica y económica del aspirante, en los términos de los artículos 122 y 123 de la Ley Urbanística Valenciana. Se presentará en un sobre cerrado y sellado y contendrá justificación documental de los extremos referidos en el artículo 133.1, de la Ley Urbanística Valenciana”.

– Artículo 300.3: “La Alternativa Técnica que, adicionalmente, deberá presentarse en soporte informático”.

– Artículo 301: “El aspirante a Urbanizador deberá incluir entre la justificación de su solvencia técnica, la documentación acreditativa de la titulación de su equipo técnico redactor y asesor. El referido equipo deberá estar integrado, como mínimo, por un técnico superior competente para la elaboración del correspondiente proyecto y un Licenciado en Derecho”.

– Artículo 307.1: “Aquellas que vayan acompañadas de instrumentos de planeamiento que pretendan modificar la ordenación estructural, o se propongan incorporar nuevos suelos urbanizables a la estructura territorial, deberán incorporar, al menos, la solicitud de Cédula Territorial de Urbanización regulada en los artículos 112 y siguientes de la Ley Urbanística Valenciana. La solicitud deberá ser objeto de exposición al público junto con la Alternativa Técnica y el instrumento de planeamiento”.

– Artículo 312 “Criterios de puntuación de las Alternativas Técnicas, de los instrumentos de planeamiento que, en su caso, les acompañen y las Proposiciones Jurídico-Económicas (en referencia a los artículos 135 y 137.1 de la Ley Urbanística Valenciana).

1. Las Bases Particulares de programación establecerán, ordenarán de forma decreciente según su importancia, y ponderarán los criterios que deban ser aplicados a la hora de puntuar las Alternativas Técnicas y las Proposiciones Jurídico-Económicas, de conformidad con los baremos establecidos en los artículos siguientes.

2. Las Bases Particulares deberán establecer la importancia relativa que en la decisión de adjudicar la condición de Urbanizador tenga la Alternativa Técnica y el instrumento de planeamiento que, en su caso le acompañe, respecto de la Proposición Jurídico-Económica. A estos efectos, los porcentajes en los que las Bases Particulares valoren esa importancia relativa se ajustarán a los siguientes márgenes:

a) En caso de programas cuyas Alternativas Técnicas vayan acompañadas de instrumentos de planeamiento que supongan una modificación de la ordenación estructural, la puntuación de la Alternativa Técnica y del instrumento de planeamiento representará entre un 65 y un 75 por ciento de la valoración en relación con la Proposición Jurídico-Económica, que representará entre un 35 y un 25 por ciento.

b) En caso de programas cuyas Alternativas Técnicas vayan acompañadas de instrumentos de planeamiento que únicamente contengan ordenación pormenorizada en desarrollo de la ordenación estructural establecida en el planeamiento general, la puntuación de la Alternativa Técnica y del instrumento de planeamiento representará entre un 60 y un 70 por ciento de la valoración en relación con la Proposición Jurídico-Económica, que representará entre un 40 y un 30 por ciento.

c) En caso de programas cuyas Alternativas Técnicas consistan en un proyecto de urbanización por pretender el desarrollo de sectores de suelo urbanizable que cuenten con ordenación pormenorizada fijada por el planeamiento general, la puntuación de la Alternativa Técnica representará entre un 40 y un 50 por ciento de la valoración en relación con la Proposición Jurídico-Económica, que representará entre un 60 y un 50 por ciento.

3. La fixació del concret percentatge per les bases particulars, es fonamentarà en la complexitat del planejament que s'ha de desenvolupar, en l'ús que s'ha d'implantar i en les altres circumstàncies tècniques que siga necessari ponderar. A l'efecte, 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 selecciona l'alternativa tècnica i la Proposició juridicoeconòmica ha 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 i la importància relativa de les alternatives tècniques que estiguen acompanyades de planejament, seran els següents:

a) La qualitat tècnica de l'ordenació proposada. Este 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 els apartats b) i c) anteriors representaran en conjunt un 20 per cent de la valoració de l'alternativa tècnica.

d) La qualitat tècnica de les solucions proposades per a la urbanització. Aquest criteri representarà entre un 5 i un 10 per cent.

e) Nombre, disseny, ubicació i qualitat dels habitatges sotmesos a algun règim de protecció que es compromet a promoure l'urbanitzador. Aquest criteri representarà entre un 5 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 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 els apartats g), h), i) i j) anteriors representaran en conjunt entre un 5 i un 10 per cent de la puntuació total de l'alternativa tècnica.

6. De conformitat amb l'article 135.3 de la Llei Urbanística Valenciana, els criteris de puntuació i la seua importància relativa de les alternatives tècniques que no estiguen acompanyades de planejament urbanístic, seran els següents:

a) La connexió adequada a les obres d'urbanització de l'actuació en el seu entorn. Aquest criteri representarà entre un 30 i un 40 per cent de la valoració de l'alternativa tècnica.

b) La qualitat tècnica de les solucions i dels materials proposats per a la urbanització. Aquest criteri representarà entre un 30 i un 40 per cent.

c) Nombre, disseny, ubicació i qualitat dels habitatges sotmesos a algun règim de protecció que es compromet a promoure l'urbanitzador. Aquest criteri representarà entre un 5 i un 15 per cent.

d) 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 i un 10 per cent del valor total de l'alternativa tècnica.

e) Termini d'execució del programa d'actuació integrada.

3. La fijación del concreto porcentaje por las Bases Particulares, se fundamentará en la complejidad del planeamiento a desarrollar, en el uso a implantar y en las demás circunstancias técnicas que sea necesario ponderar. A estos efectos, en programas cuyo uso característico sea el residencial, la importancia relativa de la puntuación de la Alternativa Técnica se situará en la mitad superior de las escalas porcentuales establecidas en el número anterior, mientras que en aquellos programas cuyo uso característico sea el industrial o el terciario se situará en la mitad inferior.

4. El acuerdo por el que se seleccione la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica deberá motivar la decisión, ponderando expresamente la aplicación de los criterios de adjudicación establecidos en las Bases Particulares así como los baremos de puntuación aplicados. Asimismo, se indicarán justificada y detalladamente las razones por las que se entiende mejor una propuesta que las otras.

5. De conformidad con el artículo 135.3 de la Ley Urbanística Valenciana, los criterios de puntuación y la importancia relativa de las Alternativas Técnicas que vayan acompañadas de planeamiento, serán los siguientes:

a) La calidad técnica de la ordenación propuesta. Este criterio representará un 50 por ciento de la valoración de la Alternativa Técnica.

b) La resolución adecuada de la integración de la actuación en su entorno.

c) La mejor estructuración de dotaciones públicas y de espacios libres.

Los criterios establecidos en los apartados b) y c) anteriores representarán en conjunto un 20 por ciento de la valoración de la Alternativa Técnica.

d) La calidad técnica de las soluciones propuestas para la urbanización. Este criterio representará entre un 5 y un 10 por ciento.

e) Número, diseño, ubicación y calidad de las viviendas sometidas a algún régimen de protección que se compromet a promover el urbanizador. Este criterio representará entre un 5 y un 15 por ciento.

f) Inversión en Programas de restauración paisajística o de imagen urbana dentro del ámbito del programa, como objetivos complementarios del mismo, de acuerdo con las directrices establecidas en los artículos 30 a 35 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje. Este criterio supondrá entre un 5 y un 10 por ciento del valor total de la Alternativa Técnica.

g) Plazo de ejecución del programa de actuación integrada.

h) Compromiso de edificación simultánea a la urbanización de los solares resultantes de la Actuación por encima de un mínimo legalmente exigible.

i) Compromisos adicionales asumidos voluntariamente y a su cargo por el urbanizador.

j) Medios para el control de cada una de las prestaciones que constituyen el objeto del programa.

Los criterios establecidos en los apartados g), h), i) y j) anteriores representarán en conjunto entre un 5 y un 10 por ciento de la puntuación total de la Alternativa Técnica.

6. De conformidad con el artículo 135.3 de la Ley Urbanística Valenciana, los criterios de puntuación y su importancia relativa de las Alternativas Técnicas que no vayan acompañadas de planeamiento urbanístico, serán los siguientes:

a) La conexión adecuada a las obras de urbanización de la actuación en su entorno. Este criterio representará entre un 30 y un 40 por ciento de la valoración de la Alternativa Técnica.

b) La calidad técnica de las soluciones y de los materiales propuestos para la urbanización. Este criterio representará entre un 30 y un 40 por ciento.

c) Número, diseño, ubicación y calidad de las viviendas sometidas a algún régimen de protección que se compromet a promover el urbanizador. Este criterio representará entre un 5 y un 15 por ciento.

d) Inversión en Programas de restauración paisajística o de imagen urbana dentro del ámbito del programa, como objetivos complementarios del mismo, de acuerdo con las directrices establecidas en los artículos 30 a 35 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje. Este criterio supondrá entre un 5 y un 10 por ciento del valor total de la Alternativa Técnica.

e) Plazo de ejecución del programa de actuación integrada.

f) Compromís d'edificació simultani a la urbanització dels solars resultants de l'actuació per damunt d'un mínim legalment exigible.

g) Compromisos adicionales assumits voluntàriament i a càrrec seu per l'urbanitzador.

h) Mitjans per al control de cada una de les prestacions que constitueixen l'objecte del programa.

Els criteris establits en les lletres e), f), g) i h) representaran en conjunt entre un 20 i un 30 per cent de la puntuació total de l'alternativa tècnica.

7. Les bases particulars han de concretar motivadament els percentatges de còmput de cada un dels criteris de puntuació de l'alternativa tècnica i, si és el cas, de l'instrument de planejament que els acompanye, dins dels rangs establits en l'apartat anterior.

– Article 313.1: “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) Menor import respecte de referències de quadres de preus de pràctica usual de les càrregues d'urbanització, expressat en euros per metre quadrat d'edificabilitat. Aquest criteri representarà entre un 25 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. Aquest criteri representarà entre un 20 i un 30 per cent de la valoració de la Proposició juridicoeconòmica.

c) 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 35 i un 55 per cent de la valoració de la Proposició juridicoeconòmica.

d) 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 i un 10 per cent del valor total de la Proposició juridicoeconòmica”.

– Article 314 “Informes sobre l'alternativa tècnica i, si és el cas, sobre els instruments de planejament que l'acompanyen (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 produïska la qualificació dels requisits de personalitat, capacitat i solvència dels aspirants a urbanitzador, s'iniciarà el termini perquè s'emeten els informes corresponents, únicament, sobre aquelles alternatives tècniques i, si és el cas, els instruments de planejament que els acompanyen, formulades per aspirants els requisits de participació dels quals hagen sigut qualificats favorablement.

2. Els informes previs sobre alternatives tècniques i, si és el cas, els instruments de planejament que els acompanyen, als quals es refereix l'article 136.3 de la Llei Urbanística Valenciana, han 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 al qual es refereix l'article 136.4 de la Llei Urbanística Valenciana. L'esmentat òrgan tindrà a l'efecte el termini d'un mes des que la sol·licitud tinga entrada en el seu registre, suspenent-se 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 pot requerir als aspirants a urbanitzador perquè, en el termini màxim de vint dies, aclarisquen la documentació presentada, esmenen l'omena, o completen la que siga insuficient, en aquest cas es suspendran els terminis d'emissió d'informes.

f) Compromiso de edificación simultanea a la urbanización de los solares resultantes de la actuación por encima de un mínimo legalmente exigible.

g) Compromisos adicionales asumidos voluntariamente y a su cargo por el urbanizador.

h) Medios para el control de cada una de las prestaciones que constituyen el objeto del programa.

Los criterios establecidos en las letras e), f), g) y h) representarán en conjunto entre un 20 y un 30 por ciento de la puntuación total de la Alternativa Técnica.

7. Las Bases Particulares deberán concretar motivadamente los porcentajes de cómputo de cada uno de los criterios de puntuación de la Alternativa Técnica y, en su caso, del instrumento de planeamiento que les acompañe, dentro de los rangos establecidos en el apartado anterior.

– Artículo 313.1: “De conformidad con el artículo 135.4 de la Ley Urbanística Valenciana, los criterios de puntuación de las Proposiciones Jurídico-Económicas y su importancia relativa, serán los siguientes:

a) Menor importe respecto de referencias de cuadros de precios de práctica usual de las cargas de urbanización, expresado en euros por metro cuadrado de edificabilidad. Este criterio representará entre un 25 y un 35 por ciento de la valoración de la Proposición Jurídico-Económica.

b) La valoración de los terrenos a efectos de fijar el coeficiente de cambio para el pago en especie y la menor proporción de solares o aprovechamiento que deban ser puestos a disposición del urbanizador por medio de reparcelación forzosa como retribución a cuenta de terceros con los que no tenga contrato suficiente. Este criterio representará entre un 20 y un 30 por ciento de la valoración de la Proposición Jurídico-Económica.

c) Mayor proporción de terrenos propios o de asociados que deban quedar afectos con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad al cumplimiento de las obligaciones especiales de edificación derivadas de la aprobación del programa representará entre un 35 y un 55 por ciento de la valoración de la Proposición Jurídico-Económica.

d) Compromisos financieros para la ejecución de las obligaciones complementarias asumidas voluntariamente y a su costa por el urbanizador. Este criterio supondrá entre un 5 y un 10 por ciento del valor total de la Proposición Jurídico-Económica”.

– Artículo 314 “Informes sobre la Alternativa Técnica y, en su caso, sobre los instrumentos de planeamiento que la acompañen (en referencia al artículo 136 de la Ley Urbanística Valenciana).

Una vez calificado el Documento Uno de cada aspirante, se realizarán las siguientes actuaciones:

1. El tercer día a aquél en que se produzca la calificación de los requisitos de personalidad, capacidad y solvencia de los aspirantes a urbanizador, se iniciará el plazo para que se emitan los informes correspondientes, únicamente, sobre aquellas Alternativas Técnicas y, en su caso, los instrumentos de planeamiento que les acompañen, formuladas por aspirantes cuyos requisitos de participación hayan sido calificados favorablemente.

2. Los informes previos sobre Alternativas Técnicas y, en su caso, los instrumentos de planeamiento que les acompañen, a los que se refiere el artículo 136.3 de la Ley Urbanística Valenciana, deberán emitirse en el plazo máximo de tres meses. Todo ello, sin perjuicio de los demás informes que se estimen procedentes y, en particular, de los informes de Técnicos externos a los que se refiere el artículo 137.1 de la Ley Urbanística Valenciana.

3. Cuando sea preceptivo o resulte exigible por estar previsto en las Bases Particulares, al mismo tiempo que el resto de informes, se solicitará al Consejo del Territorio y el Paisaje el informe al que se refiere el artículo 136.4 de la Ley Urbanística Valenciana. El citado órgano tendrá a tal efecto el plazo de un mes desde que la solicitud tenga entrada en su registro, suspendiéndose los plazos de emisión de informes municipales y de selección de la Alternativa Técnica. El informe del Consejo del Territorio y el Paisaje en ningún caso será vinculante y su falta de emisión en plazo no impedirá la continuación del procedimiento.

4. El Ayuntamiento podrá requerir a los aspirantes a urbanizador para que, en el plazo máximo de veinte días, aclaren la documentación presentada, subsanen la omitida, o completen la que sea insuficiente, suspendiéndose en tal caso los plazos de emisión de informes.

5. Per resolució d'alcaldia, dictada en els cinc dies següents a l'emissió dels informes anteriorment indicats, es determinaran les alternatives tècniques que han rebut una puntuació superior a la mínima fixada per les bases particulars. Aquesta resolució serà degudament notificada als interessats”.

– Article 317 “Obertura de les proposicions jurídicoeconòmiques (en referència a l'article 136 de la Llei Urbanística Valenciana)

1. Dins dels deu dies següents a la resolució indicada en l'article 314.5, es procedirà a l'obertura de les proposicions jurídicoeconòmiques en acte públic presidit pel secretari, qui estendrà acta. La data de l'acte d'obertura de pliques es notificarà als aspirants a urbanitzador i s'exposarà en el tauler d'anuncis de l'ajuntament.

2. Únicament s'obriran les pliques que desenvolupen 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'han d'emetre els informes sobre les proposicions jurídicoeconòmiques 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 pot requerir els aspirants a urbanitzador perquè, en el termini màxim de deu dies, aclarisquen la documentació presentada, esmenen l'omessa o completen la que siga insuficient, en aquest cas es suspendran els terminis d'emissió d'informes”.

– Article 321 “Limitació a la imposició de modificacions en la selecció de l'alternativa tècnica i en l'aprovació de la Proposició Jurídicoeconòmica (en referència a l'article 137.3 i 5 de la Llei Urbanística Valenciana)

1. En seleccionar l'alternativa tècnica i l'instrument de planejament que, si és el cas, l'acompanye, i aprovar la Proposició jurídicoeconòmica, l'Ajuntament únicament podrà imposar aquelles modificacions derivades directament de causes imprevisibles o que no hagen pogut ser previstes en les bases particulars. Aquestes modificacions han de tindre el seu fonament en l'interès general i, en cap cas, podran suposar una alteració del contingut de les bases particulars ni un falsejament dels principis de lliure concurrència, ni computaran a l'efecte establert en l'article 168.4 de la Llei Urbanística Valenciana.

2. En tot cas, les modificacions introduïdes tant en l'alternativa tècnica com en l'instrument de planejament que si és el cas l'acompanye i en la Proposició Jurídicoeconòmica requeriran el consentiment de l'adjudicatari del programa, per mitjà de la subscripció del contracte amb l'administració actuant. En el cas que l'adjudicatari no assumisca aquestes variacions es declararà desert el concurs, i s'aplicarà el que preveu l'article 137.3 de la Llei Urbanística Valenciana i es tornarà 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 323.1.b): “A tots els aspirants a urbanitzador, quan transcorra el termini de què disposa l'administració per a resoldre l'expedient de programació”.

– Article 326: “Remissió a la 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 desenvolupament no modifiquen l'ordenació estructural, l'ajuntament la publicarà en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*, després de la prèvia remissió d'actuacions a la conselleria competent en matèria de territori”.

– Article 327 “Publicació de l'aprovació dels programes (en referència a l'article 104 de la Llei Urbanística Valenciana)

La resolució per la qual s'aprova 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 l'acompanyen. Així mateix, es publicarà una ressenya d'aquesta aprovació en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*. També es publicarà en el *Diari Oficial de la Unió Europea* quan haja sigut preceptiva la publicació de la licitació en aquest diari. En aquells supòsits que el programa estiga acompanyat d'un instrument de planejament d'aprovació definitiva autonòmica, l'eficàcia del programa quedarà condicionada a l'aprovació definitiva de l'instrument de planejament que l'acompanya.”

5. Por resolución de Alcaldía, dictada en los cinco días siguientes a la emisión de los informes anteriormente indicados, se determinarán las Alternativas Técnicas que han recibido una puntuación superior a la mínima fijada por las Bases Particulares. Dicha resolución será debidamente notificada a los interesados”.

– Artículo 317 “Apertura de las Proposiciones Jurídico-Económicas (en referencia al artículo 136 de la Ley Urbanística Valenciana)

1. Dentro de los diez días siguientes a la resolución indicada en el artículo 314.5, se procederá a la apertura de las Proposiciones Jurídico-Económicas en acto público presidido por el Secretario, quien levantará acta. La fecha del acto de apertura de plicas se notificará a los aspirantes a urbanizador y se expondrá en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

2. Únicamente se abrirán las plicas que desarrollen las Alternativas Técnicas que hayan recibido una puntuación superior a la mínima fijada por las Bases Particulares.

3. En el plazo máximo de un mes contado desde la apertura, se deberán emitir los informes sobre las Proposiciones Jurídico-Económicas abiertas. Todo ello, sin perjuicio de los demás informes que se estimen procedentes y, en particular, de los informes de Técnicos externos a los que se refiere el artículo 137.1 de la Ley Urbanística Valenciana.

4. El Ayuntamiento podrá requerir a los aspirantes a urbanizador para que, en el plazo máximo de diez días, aclaren la documentación presentada, subsanen la omitida o completen la que sea insuficiente, suspendiéndose en tal caso los plazos de emisión de informes”.

– Artículo 321 “Limitación a la imposición de modificaciones en la selección de la Alternativa Técnica y en la aprobación de la Proposición Jurídico-Económica (en referencia al artículo 137.3 y 5 de la Ley Urbanística Valenciana)

1. Al seleccionar la Alternativa Técnica y el instrumento de planeamiento que, en su caso, la acompañe, y aprobar la Proposición Jurídico-Económica, el Ayuntamiento únicamente podrá imponer aquellas modificaciones derivadas directamente de causas imprevisibles o que no hubieran podido ser contempladas en las Bases Particulares. Estas modificaciones deberán tener su fundamento en el interés general y, en ningún caso, podrán suponer una alteración del contenido de las Bases Particulares ni un falseamiento de los principios de libre concurrencia, ni computarán a los efectos establecidos en el artículo 168.4 de la Ley Urbanística Valenciana.

2. En todo caso, las modificaciones introducidas tanto en la Alternativa Técnica como en el instrumento de planeamiento que en su caso la acompañe y en la Proposición Jurídico-Económica requerirán el consentimiento del adjudicatario del programa, mediante la suscripción del Contrato con la administración actuante. En caso de que el adjudicatario no asuma esas variaciones se declarará desierto el concurso, aplicándose lo previsto en el artículo 137.3 de la Ley Urbanística Valenciana y devolviéndose al aspirante la garantía provisional.

3. Las mismas reglas resultarán aplicables para las modificaciones que pretenda introducir la Conselleria competente en materia de territorio, con motivo de la aprobación definitiva del planeamiento”.

– Artículo 323.1.b): “A todos los aspirantes a urbanizador, cuando transcurra el plazo de que dispone la administración para resolver el expediente de programación”.

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

Si el programa y los planes de desarrollo no modifican la ordenación estructural, el Ayuntamiento procederá a su publicación en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*, previa remisión de actuaciones a la Conselleria competente en materia de territorio”.

– Artículo 327 “Publicación de la aprobación de los programas (en referencia al artículo 104 de la Ley Urbanística Valenciana)

La resolución por la que se apruebe un programa de actuación integrada o aislada se publicará en el *Boletín Oficial de la Provincia*, incluyendo específicamente las normas urbanísticas de los instrumentos de planeamiento espacial que le acompañen. Asimismo, se publicará una reseña de tal aprobación en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*. También se publicará en el *Diario Oficial de la Unión Europea* cuando hubiera sido preceptiva la publicación de la licitación en dicho diario. En aquellos supuestos que el programa vaya acompañado de un instrumento de planeamiento de aprobación definitiva autonómica, la eficacia del programa quedará condicionada a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que le acompaña.”

– 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 o amb l'entrada en vigor de l'instrument de planejament que l'acompanye. 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 331.1: “En el termini d'un mes a partir de la notificació de l'acord d'aprovació i adjudicació del programa a l'urbanitzador, i sempre que s'haja produït aprovació igualment definitiva del projecte d'urbanització, es formalitzarà el contracte per al desplegament i execució del programa d'actuació integrada. El contracte es formalitzarà en document administratiu davall la fe pública del secretari municipal”.

– Article 345.1.b): “La programació per a executar aquesta ordenació, per mitjà de l'aprovació del programa d'actuació integrada o aïllada”.

– Article 346.4: “L'exposició al públic del projecte d'urbanització tindrà lloc juntament amb la de l'alternativa tècnica en què s'integre i el desplegament dels seus efectes necessitarà de l'aprovació administrativa i la prèvia publicació”.

– Article 366.2.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 de licitació obert, l'urbanitzador no ha contractat les obres, procedirà la resolució del contracte entre l'urbanitzador i l'administració, i cal ajustar-se al que disposa l'article 143.4 de la Llei Urbanística Valenciana”.

– Article 366.2.b): “Renunciar a la condició d'urbanitzador amb la pèrdua de la garantia provisional prestada. En aquest cas, cal ajustar-se al que disposa l'article 143.4 de la Llei Urbanística Valenciana”.

– Article 373.1: “Serà preceptiva la prèvia emissió d'un informe tècnic que servisca de base per a la valoració de la seua propietat per part del tècnic municipal competent o tècnic contractat per l'ajuntament d'acord amb la legislació de contractes de les administracions públiques”.

– Article 377.4: “Les quotes d'urbanització s'entendran aprovades per silenci administratiu transcorregut un mes des que l'urbanitzador haja presentat en l'ajuntament la documentació completa exigida per la Llei Urbanística Valenciana i aquest reglament”.

– Article 378.4: “Les administracions públiques, els notaris i els registradors 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 382.1: “La comunicació per a l'elecció de modalitat de retribució a què es referix l'article 166.1 de la Llei Urbanística Valenciana ha de practicar-se per l'urbanitzador, dins del mes següent a què s'haja firmat el contracte amb l'empresari constructor i, en tot cas, abans de l'enviament de la publicació en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* de l'anunci d'exposició al públic del projecte de reparcel·lació”.

– Article 384.1: “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, prestar garantia per mitjà de l'atorgament 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 desembossament previ a l'exercici de qualssevol acció contra la liquidació d'aquesta quota”.

– Article 384.4: “Perquè tinga eficàcia aquesta garantia, el propietari ha d'entregar la primera còpia de l'escriptura a l'urbanitzador, sense perjudici dels drets d'aquest a sol·licitar altres còpies amb efectes executius d'acord amb la legislació processal civil i la notarial”.

– Article 387.1: “L'administració actuant costejarà la part proporcional de les càrregues d'urbanització corresponent al 10 per cent o percentatge que legalment corresponga d'aprofitament tipus, podent minorar la seua contribució en la quantia que es determine en aprovar l'oportú pla general”.

– Article 389.2: “Encara que no haja transcorregut el termini anterior, per l'aparició de circumstàncies sobrevingudes d'interés general,

– Artículo 329 “Ejecutividad y entrada en vigor de los programas (en referencia al artículo 107 de la Ley Urbanística Valenciana)

Los programas de actuación integrada y aislada entran en vigor una vez se haya publicado la resolución por la que se aprueben o con la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que le acompañe. Tal publicación sólo podrá producirse tras la firma del contrato entre el urbanizador y la administración actuante, de acuerdo con lo establecido en el artículo 145.2 de la Ley Urbanística Valenciana”.

– Artículo 331.1: “En el plazo de un mes a partir de la notificación del acuerdo de aprobación y adjudicación del programa al urbanizador, y siempre que se haya producido aprobación igualmente definitiva del proyecto de urbanización, se procederá a la formalización del contrato para el desarrollo y ejecución del programa de actuación integrada. El contrato se formalizará en documento administrativo bajo la fe pública del Secretario Municipal”.

– Artículo 345.1.b): “La programación para ejecutar dicha ordenación, mediante la aprobación del programa de actuación integrada o aislada”.

– Artículo 346.4: “La exposición al público del proyecto de urbanización tendrá lugar junto con la de la Alternativa Técnica en que se integre y el despliegue de sus efectos precisará de la aprobación administrativa y la previa publicación”.

– Artículo 366.2.a): “Contratar las obras siguiendo el procedimiento negociado regulado en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas. En este supuesto, si transcurridos dos meses desde la finalización del procedimiento licitatorio abierto, el urbanizador no hubiera contratado las obras, procederá la resolución del contrato entre el urbanizador y la administración, y se estará a lo dispuesto en el artículo 143.4 de la Ley Urbanística Valenciana”.

– Artículo 366.2.b): “Renunciar a la condición de urbanizador con la pérdida de la garantía provisional prestada. En ese caso, se estará a lo dispuesto en el artículo 143.4 de la Ley Urbanística Valenciana”.

– Artículo 373.1: “Será preceptiva la previa emisión de un informe técnico que sirva de base para la valoración de su propiedad por parte del técnico municipal competente o técnico contratado por el Ayuntamiento conforme a la legislación de contratos de las Administraciones Públicas”.

– Artículo 377.4: “Las cuotas de urbanización se entenderán aprobadas por silencio administrativo transcurrido un mes desde que el urbanizador haya presentado en el Ayuntamiento la documentación completa exigida por la Ley Urbanística Valenciana y este Reglamento”.

– Artículo 378.4: “Las Administraciones Públicas, los Notarios y Registradores de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario tienen el deber de colaborar lealmente con los urbanizadores y con la administración actuante, en orden a la obtención de todos aquellos datos necesarios para elaborar y tramitar todos los instrumentos urbanísticos”.

– Artículo 382.1: “La comunicación para la elección de modalidad de retribución a la que se refiere el artículo 166.1 de la Ley Urbanística Valenciana deberá practicarse por el urbanizador, dentro del mes siguiente a que se haya firmado el contrato con el empresario constructor y, en cualquier caso, antes del envío de su publicación al *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* del anuncio de exposición al público del proyecto de reparcelación”.

– Artículo 384.1: “El propietario que pretenda substituir la retribución en terrenos por el pago en dinero podrá, en el plazo de dos meses desde que se reciba la comunicación regulada en el artículo 166.1 de la Ley Urbanística Valenciana, prestar garantía mediante el otorgamiento en escritura pública en la que asuma, en beneficio del urbanizador, la obligación de pagarle la cuota de urbanización que apruebe el Ayuntamiento, con desembolso previo al ejercicio de cualesquiera acciones contra la liquidación de esa cuota”.

– Artículo 384.4: “Para que tenga eficacia esta garantía, el propietario deberá entregar la primera copia de la escritura al urbanizador, sin perjuicio de los derechos de éste a solicitar otras copias con efectos ejecutivos con arreglo a la legislación procesal civil y la notarial”.

– Artículo 387.1: “La administración actuante costeará la parte proporcional de las cargas de urbanización correspondiente al 10 por ciento o porcentaje que legalmente corresponda de aprovechamiento tipo, pudiendo minorar su contribución en la cuantía que se determine al aprobar el oportuno Plan General”.

– Artículo 389.2: “Aunque no haya transcurrido el plazo anterior, por la aparición de circunstancias sobrenvenidas de interés general,

imprevisibles o que no hagueren pogut ser previstes en les bases de programació, o per canvis legislatius”.

– Article 394.2: “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, entenen-se per tals aquells que ja complixen la finalitat prevista pel pla, fins i tot quan, per modificar-se l’ordenació preexistent, part de la seua superfície estiga destinada a usos lucratiu, sempre que la superfície destinada a usos dotacionals en el nou pla siga igual o superior a l’anteriorment existent”.

– Article 401.2: “Els condonaments continguts en la proposta d’adjudicació podran quedar resolts pel procediment previst en l’article 174.7 de la Llei Urbanística Valenciana”.

– Article 402.4: “En els supòsits de propietari o domicili desconegut es traslladarà al Ministeri Fiscal la incoació de l’expedient reparcel·ladori, perquè pugua comparèixer i al·legar en aquest en defensa dels propietaris”.

– Article 402.6: “Si es tracta de finques propietat de ciutadans estrangers no residents a Espanya que no compareguen en l’expedient reparcel·ladori, es comunicarà la incoació d’aquest a l’ambaixada del seu país o al consolat més pròxim si aquesta no existira a Espanya, perquè puguen defendre els interessos del propietari. En tot cas, si el propietari compareix en l’expedient tindrà dret d’exercir directament les seues facultats”.

– Article 403.2: “Els beneficiaris de les indemnitzacions per la desaparició de càrregues o gravàmens sobre les finques són els titulars de les càrregues o gravàmens”.

– Article 408.1.b: “Les adjudicacions de parcel·la independent en favor de copropietaris d’origen només cap si el seu dret individual seix per a això. En cas contrari, cal l’adjudicació d’un proindivís o la compensació en diners, segons l’aprofitament subjectiu dels copropietaris”.

– Article 409.2: “El requeriment ha de cursar-se per mitjà d’acta notarial o per mitjà de qualsevol mitjà admès en dret que deixe constància de la seua recepció. El requeridor ha d’oferir, simultàniament i alternativament, el pagament o el cobrament de la indemnització en diners, donant un termini de deu dies al requerit per a triar si preferix pagar o cobrar a un mateix preu unitari”.

– Article 409.5: “Si dins del termini d’exposició al públic del projecte de reparcel·lació, algun dels copropietaris efectua requeriment a fi de procedir a l’extinció del condomini, aquest ha de realitzar-se a tots. En cas contrari el requeriment s’entendrà per no efectuat. En aquells supòsits en què el requerit opte per pagar, l’oferta es considerarà realitzada a tots els copropietaris. Per als casos en què s’exerciten requeriments o contestacions recíproques, es preferirà:

a) El remès en data anterior.

b) Si s’hagueren emès en la mateixa data, tindrà preferència aquell que oferisca major preu d’adquisició”.

– Article 409.6: “Si el propietari no atén un requeriment degudament formulat s’entendrà que accepta ser compensat en diners”.

– Article 416.1.a): “La remissió de la notificació a tots els interessats identificant el proponent del projecte com també l’àrea reparcel·lable”.

– Article 416.4: “Els certificats registrals de domini i càrregues han de formar part de la documentació exposada al públic”.

– Article 422.4: “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, la compareixença dels quals en escriptura pública no serà preceptiva, però sí que serà necessari notificar-ho als esmentats titulars concedint-los un termini d’al·legacions de quinze dies”.

– Article 423.2: “Dins del mes següent a la recepció de la notificació amb les rectificacions que s’han d’introduir, l’urbanitzador ha de presentar un text refós amb aquestes”.

– Article 423.3: “El text refós no serà objecte de nova exposició al públic, serà suficient que es notifique als titulars de les 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”.

– Article 423.4: “El text refós haurà de ser objecte d’aprovació municipal”.

imprevisibles o que no hubieran podido ser contempladas en las bases de programación, o por cambios legislativos”.

– Artículo 394.2: “A los efectos del cálculo del aprovechamiento tipo no serán tenidos en cuenta los suelos dotacionales ya existentes y afectos a su destino, entendiéndose por tales aquellos que ya cumplen con la finalidad prevista por el plan, incluso cuando, por modificarse la ordenación preexistente, parte de su superficie fuera destinada a usos lucratiu, siempre que la superficie destinada a usos dotacionales en el nuevo plan fuera igual o superior a la anteriormente existente”.

– Artículo 401.2: “Los condonamientos contenidos en la propuesta de adjudicación podrán quedar resueltos por el procedimiento previsto en el artículo 174.7 de la Ley Urbanística Valenciana”.

– Artículo 402.4: “En los supuestos de propietario o domicilio desconocido se dará traslado al Ministerio Fiscal de la incoación del expediente reparcelatorio, para que pueda comparecer y alegar en él en defensa de los propietarios”.

– Artículo 402.6: “Si se trata de fincas propiedad de ciudadanos extranjeros no residentes en España que no comparezcan en el expediente reparcelatorio, se comunicará la incoación del mismo a la embajada de su país o al consulado más próximo si ésta no existiese en España, en orden a que puedan defender los intereses del propietario. En todo caso, si el propietario comparece en el expediente tendrá derecho ejercitar directamente sus facultades”.

– Artículo 403.2: “Los beneficiarios de las indemnizaciones por la desaparición de cargas o gravámenes sobre las fincas son los titulares de las cargas o gravámenes”.

– Artículo 408.1.b: “Las adjudicaciones de parcela independiente en favor de condueños de origen sólo cabe si su derecho individual alcanza para ello. En caso contrario, procede la adjudicación de un proindiviso o la compensación en dinero, en función del aprovechamiento subjetivo de los condóminos”.

– Artículo 409.2: “El requerimiento deberá cursarse mediante Acta notarial o mediante cualquier medio admitido en derecho que deje constancia de su recepción. El requirente habrá de ofrecer, simultánea y alternativamente, el pago o el cobro de la indemnización en dinero, dando un plazo de diez días al requerido para elegir si prefiere pagar o cobrar a un mismo precio unitario”.

– Artículo 409.5: “Si dentro del plazo de exposición al público del proyecto de reparcelación, alguno de los condueños efectúa requerimiento con el fin de proceder a la extinción del condominio, éste deberá realizarse a todos ellos. En caso contrario el requerimiento se entenderá por no efectuado. En aquellos supuestos en los que el requerido opte por pagar, la oferta se considerará realizada a todos los condueños. Para los casos en que se ejerciten requerimientos o contestaciones recíprocas, se preferirá:

a) El remitido en fecha anterior.

b) Si se hubiesen emitido en la misma fecha, tendrá preferencia aquél que ofrezca mayor precio de adquisición”.

– Artículo 409.6: “Si el propietario no atiende un requerimiento debidamente formulado se entenderá que acepta ser compensado en dinero”.

– Artículo 416.1.a): “La remisión de la notificación a todos los interesados indenticando el proponente del proyecto así como el área reparcelable”.

– Artículo 416.4: “Las certificaciones registrales de dominio y cargas deberán formar parte de la documentación expuesta al público”.

– Artículo 422.4: “No será preceptivo someter a información pública aquellos proyectos de reparcelación voluntaria que afecten a titulares de derechos reals o cargas, debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad, cuya comparecencia en escriptura pública no será preceptiva, pero sí será necesario notificar a dichos titulares concediéndoles un plazo de alegaciones de quince días”.

– Artículo 423.2: “Dentro del mes siguiente a la recepción de la notificación con las rectificaciones a introducir, el urbanizador deberá presentar un texto refundido con las mismas”.

– Artículo 423.3: “El Texto Refundido no será objeto de nueva exposición al público, siendo suficiente con que se notifique a los titulares de parcelas afectadas, antes de ser aprobado por el Ayuntamiento, con el fin de concederles la audiencia establecida en el artículo 177.1.c) de la Ley Urbanística Valenciana”.

– Artículo 423.4: “El texto refundido deberá ser objeto de aprobación municipal”.

– Article 423.5: “En el cas que l’urbanitzador no presente el text refòs en termini o no es mostren correctament les variacions requerides per l’ajuntament, aquest ha 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 pugua incórrer l’urbanitzador”.

– Article 425.3: “L’elevació a públic del contingut íntegre del projecte de reparcel·lació podrà produir-se per mitjà de certificat del secretari municipal o per mitjà d’escriptura pública. En aquest segon supòsit, si l’urbanitzador no atorga la referida escriptura en el termini d’un mes comptador des del moment en què l’acord d’aprovació siga ferm en via administrativa, l’Ajuntament, d’ofici, ha d’eleva a pública la reparcel·lació i presentar-la en el Registre de la Propietat per a la seua inscripció, en el termini de dos mesos”.

– Article 427.1: “D’acord amb el que disposa les normes hipotecàries sobre inscripció d’actes de naturalesa urbanística, no existirà afecció real sobre 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 per mitjà d’un altre tipus de garanties, tot això d’acord amb el que preveu l’article 167.3 de la Llei Urbanística Valenciana i en aquest reglament, en relació amb les garanties per a substituir la modalitat de retribució a l’urbanitzador”.

– Article 449.1.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:

1r. Magatzems de matèries primeres i apers.

2n. Granges i instal·lacions destinades a l’estabulació i la cria de bestiar.

3r. Altres construccions agrícoles i ramaderes i amb activitats primàries de caràcter anàleg com ara basses de reg, naus de cultius o activitats d’especial transcendència, vivers, hivernacles, piscifactories.

4t. Instal·lacions relacionades amb la caça i l’activitat cinegètica.

S’entendran inclosos 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 suposen un augment de la superfície o volum construïts”.

– Article 449.2: “La llicència municipal s’atorgarà després de verificar 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 els paràmetres previstos en el planejament, és l’adequat i que resulta proporcional a les necessitats reals de l’activitat, a l’efecte ha de sol·licitar informe a la conselleria competent en matèria d’agricultura”.

– Article 452.1.b): “Que la seua normativa reguladora exigisca el seu allunyament del nucli de població”.

– Article 457.2: “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 segons els usos i activitats que s’han d’implantar, en tot cas la parcel·la mínima és de 5.000 m²”.

– Article 458: “Sol·licitud (en referència a l’article 36 de la Llei del sòl no urbanitzable)

L’interessat ha de formular la sol·licitud davant de la conselleria competent en matèria de territori, acompanyat de memòria i plànols d’informació i ordenació, ha de complir els requisits següents:

1. En la memòria s’ha de justificar que l’obra o activitat que es pretenga implantar, constituïx un ús autoritzable, segons la zonificació efectuada.

En aquells municipis faltats de zonificació igualment ha de justificar-se que l’actuació resulta compatible amb l’emplaçament proposat.

Quan el planejament vigent establisca zones de protecció la característica essencial de les quals siga l’ús agropecuari podrà entendre’s referit, a l’efecte, al sòl no urbanitzable comú, amb un informe previ de la conselleria competent en matèria d’agricultura.

Així mateix, en la memòria s’ha de descriure i aportar informació gràfica sobre l’entorn d’un radi de dos quilòmetres al voltant de la construcció que es projecta.

– Artículo 423.5: “En el caso de que el urbanizador no presente el texto refundido en plazo o no refleje en él correctamente las variaciones requeridas por el Ayuntamiento, éste deberá incluirlas de oficio o, subsidiariamente, contratará con técnicos externos la adaptación de los documentos técnicos, todo ello sin perjuicio de las responsabilidades en que pueda incurrir el urbanizador”.

– Artículo 425.3: “La elevación a público del contenido íntegro del proyecto de reparcelación podrá producirse mediante certificación del Secretario Municipal o mediante escritura pública. En este segundo supuesto, si el Urbanizador no otorgara la referida escritura en el plazo de un mes a contar desde el momento en que el acuerdo de aprobación sea firme en vía administrativa, el Ayuntamiento, de oficio, deberá elevar a público la reparcelación y presentarla en el Registro de la Propiedad para su inscripción, en el plazo de dos meses”.

– Artículo 427.1: “De acuerdo con lo dispuesto en las normas hipotecarias sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística, no existirá afeción real sobre las parcelas resultantes cuando del proyecto de reparcelación resulte que la obra de urbanización ha sido ya completamente realizada y pagada o que la obligación de urbanizar se ha asegurado mediante otro tipo de garantías, todo ello de acuerdo con lo previsto en el artículo 167.3 de la Ley Urbanística Valenciana y en este Reglamento, en relación con las garantías para substituir la modalidad de retribución al Urbanizador”.

– Artículo 449.1.d): “Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas y, en general, instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca. En particular:

1º. Almacenes de materias primas y aperos.

2º. Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.

3º. Otras construcciones agrícolas y ganaderas y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de cultivos o actividades de especial transcendencia, viveros, invernaderos, piscifactorías.

4º. Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.

Se entenderán incluidos en este supuesto tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que afecten a elementos estructurales o de fachada cubierta o que supongan un aumento de la superficie o volumen construidos”.

– Artículo 449.2: “La licencia municipal se otorgará tras verificar por parte del Ayuntamiento que, de forma efectiva, se trata de una construcción o instalación al servicio de una actividad primaria: agrícola, ganadera, cinegética o forestal, así como que el aprovechamiento urbanístico, además de cumplir con los parámetros previstos en el planeamiento, es el adecuado y que resulta proporcionado a las necesidades reales de la actividad, debiendo, a tal efecto, solicitar informe a la Conselleria competente en materia de agricultura”.

– Artículo 452.1.b): “Que su normativa reguladora exija su alejamiento del núcleo de población”.

– Artículo 457.2: “La superficie mínima de la parcela y la ocupación por la edificación será la que, de manera motivada y justificada, se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar, siendo en todo caso la parcela mínima de 5.000 m²”.

– Artículo 458: “Solicitud (en referencia al artículo 36 de la Ley del Suelo no Urbanizable)

El interesado deberá formular la solicitud ante la Conselleria competente en materia de territorio, acompañado de memoria y planos de información y ordenación, debiendo cumplir los requisitos siguientes:

1. En la memoria se deberá justificar que la obra o actividad que se pretenda implantar, constituye un uso autorizable, según la zonificación efectuada.

En aquellos municipios carentes de zonificación deberá igualmente justificarse que la actuación resulta compatible con el emplazamiento propuesto.

Cuando el planeamiento vigente establezca zonas de protección cuya característica esencial sea el uso agropecuario podrá entenderse referido, a estos efectos, al Suelo No Urbanizable Común, previo informe de la Conselleria competente en materia de agricultura.

Asimismo, en la memoria se deberá describir y aportar información gráfica sobre el entorno de un radio de dos kilómetros alrededor de la construcción que se proyecta.

Aquesta descripció recollirà les edificacions existents, compten o no amb 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, ha d'acompanyar les concessions, permisos o autoritzacions que siguen preceptives o si més no, si estigueren en tràmit, còpia de la sol·licitud del seu atorgament.

3. Rebuda la sol·licitud per la conselleria, aquesta requerirà, si és el cas, a l'interessat l'esmena de les deficiències o la informació complementària que necessite, amb l'avertència que se'l considerarà desistit en la seua petició si no es complix allò que s'ha requerit en el termini de quinze dies.

4. No existint aquestes deficiències, o havent sigut esmenades en cas d'existir, si l'acte o l'ús del sòl requerirà la prèvia avaluació d'impacte ambiental, la conselleria requerirà el promotor perquè aporte l'expedient".

– Article 459.c): "Audiència amb notificació expressa als titulars registrals de béns i drets afectats per l'actuació i de les finques limítrofs perquè puguen al·legar, reclamar o suggerir el que estimen oportú en el termini de vint dies hàbils".

– Article 465.2: "El corresponent instrument d'intervenció ambiental 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 467.2: "La llicència d'urbanització té com a finalitat comprovar que la transformació s'ajusta a la legislació urbanística i als instruments de planejament aplicables".

– Article 468.3: "La llicència d'edificació té com a finalitat comprovar que el projecte tècnic presentat és d'acord amb el que disposa el planejament i la legislació urbanística vigent".

– Article 469.1: "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 siga necessari el corresponent instrument d'intervenció ambiental, ni la corresponent autorització d'inici o llicència d'obertura, si és el cas. 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".

– Article 474.2: "Quan per a una mateixa actuació siga exigible més d'una llicència amb abast urbanístic de les previstes en l'article 465.1 del present reglament, aquestes podran ser objecte d'una sola resolució, sense perjudici de la tramitació del corresponent instrument d'intervenció ambiental d'acord amb la normativa vigent en matèria de prevenció de la contaminació i qualitat ambiental. Per mitjà d'ordenança local es regularà el procediment integrat per a l'atorgament unificat de les mencionades llicències.

– Article 474.3: "Per regla general la proposta de resolució de la sol·licitud de llicència d'edificació, serà prèvia a la corresponent autorització d'inici d'activitat o llicència d'obertura, si aquesta és necessària, de conformitat amb la normativa vigent en matèria de prevenció de la contaminació i qualitat ambiental. Si procedira denegar la primera, així es notificarà a l'interessat i no serà necessari resoldre sobre la segona. En canvi, si procedira atorgar el corresponent instrument d'intervenció ambiental, l'òrgan municipal competent passarà a resoldre la llicència d'edificació, notificant-se allò pertinent en forma unitària a l'interessat, de conformitat amb la citada normativa, amb caràcter previ a la resolució de l'autorització d'inici de l'activitat o llicència d'obertura, si aquesta és necessària".

– Article 484.1: "Per a sol·licitar l'atorgament d'una llicència és necessari acreditar el visat col·legial del projecte".

– Article 484.2: "La sol·licitud de visat no s'exigirà quan el projecte haja sigut elaborat per un tècnic superior adscrit a una administració pública davall el règim funcional o laboral, bastant en aquest cas amb la prèvia intervenció de l'oficina de supervisió de projectes de l'administració de què es tracte. Serà obligatori el visat col·legial si l'administració actuant no té l'oficina de supervisió de projectes".

– Article 484.5.a): "El reconeixement de firma i l'habilitació professional del tècnic autor del projecte".

– Article 484.5.c): "El contingut formal i la integritat documental del projecte".

Dicha descripción recogerá las edificaciones existentes, cuenten o no con licencia municipal.

2. Cuando se trate de terrenos o emplazamientos que por razón de su titularidad o afección al dominio público estén sujetos a cualquier régimen de autorización administrativa substantiva, deberá acompañar las concesiones, permisos o autorizaciones que sean preceptivas o cuando menos, si estuviesen en trámite, copia de la solicitud de su otorgamiento.

3. Recibida la solicitud por la Conselleria, ésta requerirá en su caso, al interesado la subsanación de las deficiencias o la información complementaria que precise, bajo apercibimiento de que se le tendrá por desistido en su petición si no se cumple lo requerido en el plazo de quince días.

4. No existiendo tales deficiencias, o habiendo sido subsanadas en caso de existir, si el acto o uso del suelo requiriese la previa Evaluación de Impacto Ambiental, la Conselleria requerirá la promotor para que aporte el expediente".

– Artículo 459.c): "Audiencia con notificación expresa a los titulares registrales de bienes y derechos afectados por la actuación y de las fincas colindantes para que puedan alegar, reclamar o sugerir lo que estimen oportuno en el plazo de veinte días hábiles".

– Artículo 465.2: "El correspondiente instrumento de intervención ambiental se exigirá para el ejercicio de las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, de conformidad con lo dispuesto en la normativa reguladora de tales actividades.

– Artículo 467.2: "La licencia de urbanización tiene por finalidad comprobar que la transformación se ajusta a la legislación urbanística y a los instrumentos de planeamiento aplicables".

– Artículo 468.3: "La licencia de edificación tiene por finalidad comprobar que el proyecto técnico presentado es conforme a lo dispuesto en el planeamiento y la legislación urbanística vigente".

– Artículo 469.1: "La licencia de ocupación es una modalidad de las licencias urbanísticas, que se exigirá por los Ayuntamientos para la primera utilización de los edificios y la modificación de su uso, tanto cuando se destinen a vivienda, como cuando no sea necesario el correspondiente instrumento de intervención ambiental, ni la correspondiente autorización de inicio o licencia de apertura, en su caso. También se exigirá para la ocupación en caso de segundas o posteriores transmisiones, cuando así lo exija la legislación de ordenación de la calidad de la edificación".

– Artículo 474.2: "Cuando para una misma actuación sea exigible más de una licencia con alcance urbanístico de las previstas en el artículo 465.1 del presente reglamento, las mismas podrán ser objeto de una sola resolución, sin perjuicio de la tramitación del correspondiente instrumento de intervención ambiental de acuerdo con la normativa vigente en materia de prevención de la contaminación y calidad ambiental. Mediante Ordenanza Local se regulará el procedimiento integrado para el otorgamiento unificado de las mencionadas licencias.

– Artículo 474.3: "Por regla general la propuesta de resolución de la solicitud de licencia de edificación, será previa a la correspondiente autorización de inicio de actividad o licencia de apertura, de ser necesaria ésta, de conformidad con la normativa vigente en materia de prevención de la contaminación y calidad ambiental. Si procediera denegar la primera, así se notificará al interesado y no será necesario resolver sobre la segunda. En cambio, si procediera otorgar el correspondiente instrumento de intervención ambiental, el órgano municipal competente pasará a resolver sobre la licencia de edificación, notificándose lo pertinente en forma unitaria al interesado, de conformidad con la citada normativa, con carácter previo a la resolución de la autorización de inicio de la actividad o licencia de apertura, de ser necesaria ésta".

– Artículo 484.1: "Para solicitar el otorgamiento de una licencia es necesario acreditar el visado colegial del proyecto".

– Artículo 484.2: "La solicitud de visado no se exigirá cuando el proyecto haya sido elaborado por un técnico superior adscrito a una Administración Pública bajo el régimen funcional o laboral, bastando en ese caso con la previa intervención de la Oficina de Supervisión de Proyectos de la administración de que se trate. Siendo obligado el visado colegial si la administración actuante carece de la Oficina de Supervisión de Proyectos".

– Artículo 484.5.a): "El reconocimiento de firma y la habilitación profesional del técnico autor del proyecto".

– Artículo 484.5.c): "El contenido formal y la integridad documental del proyecto".

– Article 486.1: “Les sol·licituds han de presentar-se acompanyades, almenys, del corresponent projecte bàsic i dels altres documents indispensables per a dotar de contingut la resolució. D'aquesta documentació ha d'acompanyar-se un exemplar, l'Ajuntament, si fóra necessari, pot sol·licitar més exemplars”.

– Article 486.6: “Les sol·licituds de llicència d'edificació han d'acompanyar-se de:

1r. Projecte bàsic visat pel col·legi professional amb el contingut següent mínim:

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 d'emplaçament fitant els límits de la parcel·la, les distàncies als edificis o punts de referència més pròxims, les cotes de nivell de la planta baixa, alienacions i rasants, i si és el cas, amb relació als espais lliures exteriors, carrers i finques limítrofes.

d) Plànols acotats a escala mínima 1:100 de les plantes, alçats i seccions que definisquen l'edifici o la instal·lació.

e) Pressupost de les obres dividit per capítols.

2n. A més, han d'acompanyar els documents següents:

a) Declaració subscripta pel tècnic redactor del projecte de compliment de la normativa urbanística vigent i dels requisits bàsics de qualitat de l'edificació.

b) En cas de ser necessària la utilització d'una grua, plànol que identifique la seua ubicació, i còpia de la pòlissa d'assegurança per responsabilitat civil, amb una cobertura mínima de 300.000 euros, que ha d'estar vigent durant el muntatge, funcionament, desmuntatge i la seua estada en obra. Aquesta xifra pot 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'ha d'aportar un certificat acreditatiu de la correcta instal·lació de la grua, i el seu degut estat de conservació i funcionament.

3r. En els supòsits d'edificis l'ús principal dels quals siga el d'habitatge i que complementàriament incloguen garatges, la llicència municipal d'edificació portarà implícita la concessió de llicència d'activitat dels garatges, i no s'aplicarà en aquests casos el procediment administratiu regulat per la legislació específica d'activitats classificades, l'Ajuntament ha de comprovar que el projecte complix la normativa aplicable als garatges, com també l'adequació a l'esmentat projecte de l'obra realitzada, a l'efecte pertinents de la posterior expedició de la llicència d'ocupació”.

– Article 486.7: “Les corresponents autoritzacions d'inici o llicència d'obertura, si és el cas, han d'acompanyar-se de la documentació següent:”

– Article 486.8.a): “Un certificat final d'obra”

– Article 488.2: “Quan es tracte d'una sol·licitud de llicència d'edificació formulada aportant el projecte bàsic, s'atorgarà la llicència una vegada obtinguts els informes favorables. S'autoritzarà l'inici de les obres quan l'interessat presente un exemplar del projecte d'execució visat pel col·legi professional corresponent, o volant col·legial en què es faça constar que es compta amb el projecte d'execució complet i la data de visat d'aquest. Aquest tràmit serà exigible per a l'estudi de seguretat i salut i la resta de projectes complementaris que, si és el cas, es necessiten per a executar les obres”.

– Article 488.4: “No es poden atorgar llicències municipals, ni d'obres, ni el corresponent instrument d'intervenció ambiental, que legitimen usos i aprofitament a sòl no urbanitzable, que en els casos i per mitjà de les tècniques regulades en la Llei del sòl no urbanitzable estiguen subjectes a un 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 aquests. En tot cas, el transcurs del termini previst legalment per a atorgar la llicència municipal en aquests supòsits, tindrà efectes desestimadors considerant-se denegada l'autorització”.

– Article 489.3: “Una vegada dictada la resolució estimatòria, el projecte tècnic exigible, degudament identificat, formarà part de la llicència”.

– Article 492.b): “Les llicències d'edificació, quan el projecte tècnic haja sigut o haja de ser sotmès al sistema de control o verificació regulat per la Generalitat”.

– Artículo 486.1: “Las solicitudes deberán presentarse acompañadas, al menos, del correspondiente proyecto básico y de los demás documentos indispensables para dotar de contenido la resolución. De esa documentación deberá acompañarse un ejemplar pudiendo el Ayuntamiento, si fuere necesario, solicitar más ejemplares”

– Artículo 486.6: “Las solicitudes de licencia de edificación deben acompañarse de:

1º. Proyecto básico visado por el Colegio Profesional con el siguiente contenido mínimo:

a) Memoria descriptiva y justificativa de las obras, con indicación expresa de su adecuación al entorno.

b) Indicación del destino específico de las obras, que debe ser conforme a las características de la construcción o edificación.

c) Plano de emplazamiento acotando los linderos de la parcela, las distancias a los edificios y/o puntos de referencia más próximos, las cotas de nivel de la planta baja, alienaciones y rasantes, y en su caso, con relación a los espacios libres exteriores, calles y fincas colindantes.

d) Planos acotados a escala mínima 1:100 de las plantas, alzados y secciones que definan el edificio o la instalación.

e) Presupuesto de las obras dividido por capítulos.

2º. Además debe acompañar los siguientes documentos:

a) Declaración suscrita por el técnico redactor del proyecto de cumplimiento de la normativa urbanística vigente y de los requisitos básicos de calidad de la edificación.

b) En caso de ser necesaria la utilización de una grúa, plano que identifique su ubicación, y copia de la póliza de seguro por responsabilidad civil, con una cobertura mínima de 300.000 euros, que deberá estar vigente durante el montaje, funcionamiento, desmontaje y su estancia en obra. Esa cifra podrá ser revisada y actualizada con arreglo al índice de precios al consumo, mediante Orden de la Conselleria competente en materia de territorio. También se deberá aportar un certificado acreditativo de la correcta instalación de la grúa, y su debido estado de conservación y funcionamiento.

3º. En los supuestos de edificios cuyo uso principal sea el de vivienda y que complementariamente incluyan garajes, la licencia municipal de edificación llevará implícita la concesión de licencia de actividad de los garajes, y no será de aplicación en estos casos el procedimiento administrativo regulado por la legislación específica de actividades clasificadas, debiendo comprobar el Ayuntamiento que el proyecto cumple con la normativa aplicable a los garajes, así como la adecuación al citado proyecto de la obra realizada, a los efectos pertinentes de la posterior expedición de la licencia de ocupación”.

– Artículo 486.7: “Las correspondientes autorizaciones de inicio o licencia de apertura, en su caso, deberán acompañarse de la siguiente documentación:”

– Artículo 486.8.a): “Un certificado final de obra”

– Artículo 488.2: “Cuando se trate de una solicitud de licencia de edificación formulada aportando el proyecto básico, se procederá a otorgar la licencia una vez obtenidos los informes favorables. Se autorizará el inicio de las obras cuando el interesado presente un ejemplar del proyecto de ejecución visado por el Colegio Profesional correspondiente, o volante colegial en el que se haga constar que se cuenta con el proyecto de ejecución completo y la fecha de visado del mismo. Igual trámite será exigible para el Estudio de Seguridad y Salud y los restantes proyectos complementarios que, en su caso, se precisen para ejecutar las obras”.

– Artículo 488.4: “No se podrán otorgar licencias municipales, ni de obras, ni el correspondiente instrumento de intervención ambiental, que legitimen usos y aprovechamiento en suelo no urbanizable, que en los casos y mediante las técnicas reguladas en la Ley del Suelo No Urbanizable estén sujetos a previo informe o autorización correspondiente, hasta que conste en el expediente la emisión de informe o del acto de autorización y, en su caso, se acredite el cumplimiento de las condiciones impuestas por ellos. En todo caso, el transcurso del plazo previsto legalmente para otorgar la licencia municipal en estos supuestos, tendrá efectos desestimatorios considerándose denegada la autorización”.

– Artículo 489.3: “Una vez dictada la resolución estimatoria, el proyecto técnico exigible, debidamente identificado, formará parte de la licencia”.

– Artículo 492.b): “Las licencias de edificación, cuando el proyecto técnico haya sido o deba ser sometido al sistema de control o verificación regulado por la Generalitat”.

– Article 492.c): “Les llicències d’obres 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, sense que de lloc a modificació d’ús”.

– Article 493.1: “Per a atorgar les llicències d’usos i obres provisionals, s’aplicarà el procediment ordinari, amb les particularitats següents:

a) En els municipis amb població inferior a 25.000 habitants, que no compten amb 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”.

– Article 494.2: “Esgotats els terminis i les pròrrogues que es concedisquen, l’ajuntament ha d’iniciar procediment per a declarar la caducitat de la llicència d’edificació en els termes que preveu aquest reglament”.

– Article 495.1: “El termini d’un any per a edificar els solars resultants de la reparcel·lació es podrà ampliar fins a un màxim de quatre anys més en l’acord pel qual es reben definitivament les obres d’urbanització, de forma expressament justificada”.

– Article 496.1: “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 7a de solars i edificis que s’han de rehabilitar del Registre Municipal d’Urbanisme”.

– Article 496.6: “Si el procediment s’ha iniciat d’ofici, el transcurs d’aquest termini de 3 mesos sense que s’haja dictat i notificat resolució comportarà la caducitat del procediment, per la qual cosa no procedirà practicar la inscripció i s’arxivaran les actuacions substanciades”.

– Article 496.7: “Si el procediment s’ha iniciat a instància del propietari, en el transcurs d’aquest termini de 3 mesos sense que s’haja dictat i notificat resolució comportarà que la sol·licitud s’entenga estimada, i caldrà 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 497.2: “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 de la Llei d’expropiació forçosa, i s’actuarà en conseqüència”.

– Article 499 primer paràgraf: “En cas d’incompliment de l’obligació referida en l’article anterior, l’ajuntament, d’ofici o a instàncies de qualsevol interessat, pot dictar les ordres d’execució necessàries per a obligar els propietaris de béns immobles a complir els deures urbanístics, i pot 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:”

– Article 505.2.c): “Descriure i valorar les obres necessàries per a mantindre o reposar les condicions de seguretat i estabilitat assenyalades en l’article 208 de la Llei Urbanística Valenciana, justificant que el seu cost excedeix del límit del deure legal de conservació definit en el dit article”.

– Article 510.3.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 propaganda en general, quan no harmonitzen adequadament amb l’entorn”.

– Article 512.1: “Les limitacions a l’ús i cessió dels immobles conservats o rehabilitats amb ajudes públiques poden desplaçar-se i substituir-se, en el cas que el beneficiari de la subvenció tinga 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”.

– Article 518.4.e): “Les fotografies de l’actuació urbanística, que s’incorporaran a l’expedient de què es tracte, estenen-se en el revers diligència per a deixar constància de la data i la persona que les va captar. L’obligació d’incorporar les fotografies podrà dispensar-se

– Artículo 492.c): “Las licencias de obras que por razón de su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica deban ser consideradas obra menor. Tendrán la consideración de obra menor las de modificación de la disposición interior de los edificios, sin que de lugar a modificación de uso”.

– Artículo 493.1: “Para otorgar las licencias de usos y obras provisionales, se aplicará el procedimiento ordinario, con las siguientes particularidades:

a) En los Municipios con población inferior a 25.000 habitantes, que no cuenten con Plan General, antes de resolver el Ayuntamiento debe solicitar informe de la Comisión Territorial de Urbanismo, vinculante en las materias de urbanismo y ordenación territorial cuando se refieran a intereses de carácter supralocal.

b) El informe debe emitirse en el plazo de dos meses desde la recepción del expediente municipal, la no emisión de informe en el plazo señalado no implicará la paralización del procedimiento”.

– Artículo 494.2: “Agotados los plazos y las prórrogas que se concedan, el Ayuntamiento debe iniciar procedimiento para declarar la caducidad de la licencia de edificación en los términos previstos en este Reglamento”.

– Artículo 495.1: “El plazo de un año para edificar los solares resultantes de la reparcelación se podrá ampliar hasta un máximo de cuatro años más en el acuerdo por el que se recepcionen definitivamente las obras de urbanización, de forma expresamente justificada”.

– Artículo 496.1: “Cuando se incumplan las obligaciones y deberes urbanísticos exigidos por las Leyes y los instrumentos de planeamiento urbanístico, o cuando el propietario lo solicite voluntariamente, el Ayuntamiento debe iniciar el procedimiento para incluir el inmueble en la Sección 7ª de Solares y Edificios a Rehabilitar del Registro Municipal de Urbanismo”.

– Artículo 496.6: “Si el procedimiento se hubiera iniciado de oficio, el transcurso de ese plazo de 3 meses sin que se hubiera dictado y notificado resolución comportará la caducidad del procedimiento, por lo que no procederá practicar la inscripción y se procederá al archivo de las actuaciones sustanciadas”.

– Artículo 496.7: “Si el procedimiento se hubiera iniciado a instancia del propietario, el transcurso de ese plazo de 3 meses sin que se hubiera dictado y notificado resolución comportará que la solicitud se entienda estimada, y procederá practicar la inscripción del inmueble en la Sección 7ª de Solares y Edificios a Rehabilitar del Registro Municipal de Urbanismo”.

– Artículo 497.2: “Transcurridos 2 años desde la inscripción sin que se hubiera presentado ningún programa, se entenderá que concurren las circunstancias tipificadas en el artículo 75 de la Ley de Expropiación Forzosa, y se procederá en consecuencia”.

– Artículo 499 primer párrafo: “En caso de incumplimiento de la obligación referida en el artículo anterior, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, puede dictar las órdenes de ejecución precisas para obligar a los propietarios de bienes inmuebles a cumplir los deberes urbanísticos, pudiendo exigirles la realización de las obras y trabajos necesarios para adaptar los bienes inmuebles a las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables, tales como:”

– Artículo 505.2.c): “Describir y valorar las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones de seguridad y estabilidad señaladas en el artículo 208 de la Ley Urbanística Valenciana, justificando que su coste excede del límite del deber legal de conservación definido en dicho artículo”.

– Artículo 510.3.b): “Proteger el paisaje urbano contra la degradación resultante de la instalación de soportes, cables eléctricos o telefónicos, antenas de televisión y signos publicitarios, carteles, letreros comerciales y medios de propaganda en general, cuando no armonicen adecuadamente con el entorno”.

– Artículo 512.1: “Las limitaciones al uso y cesión de los inmuebles conservados o rehabilitados con ayudas públicas podrán desplazarse y sustituirse, en caso de que el beneficiario de la subvención alcance un convenio con la administración que la otorgó para la explotación conjunta del inmueble. A los efectos de lo establecido en este Reglamento, ese convenio tendrá carácter urbanístico”.

– Artículo 518.4.e): “Las fotografías de la actuación urbanística, que se incorporarán al expediente de que se trate, extendiéndose en el reverso diligencia para dejar constancia de la fecha y persona que las captó. La obligación de incorporar las fotografías podrá dispensarse

sempre que en l'acta es motiven les raons que justifiquen la dispensa per resultar inútil o impertinent la realització de fotografies”.

– Article 526.1: “L'Administració autonòmica ha 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 vulneren la normativa urbanística i afecten l'ordre jurídic d'interès supramunicipal, en especial quant 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. A l'efecte, quan la conselleria competent en matèria de territori tinga coneixement que s'ha realitzat algun acte d'ús o edificació a sòl no urbanitzable que pugua ser constitutiu d'infracció greu o molt greu, estiga o no subjecte a declaració d'interès comunitari, requerirà l'ajuntament perquè informe en el termini màxim de 10 dies respecte a l'existència o no de llicència municipal”.

– Article 526.3: “En el cas que no s'haja atorgat llicència municipal i les obres s'hagueren 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”.

– Article 539.3: “En els termes establits en la legislació de règim local, l'alcalde o la Junta de Govern Local, en els termes que resulte de la Llei reguladora de les bases del règim local, serà l'òrgan municipal competent per a incoar i resoldre els expedients sancionadors”.

– Article 546.4: “Si el concurs queda desert, durant un termini d'un any a comptar des de la resolució, els béns de què es tracte poden alienar-se, amb caràcter subsidiari i excepcional, de forma directa conforme al mateix plec”.

– Article 547 s'afeg un apartat 3:

“3. S'exceptuaran del que preveu l'apartat anterior aquelles permutes en què l'administració reba sòls dotacionals així qualificats pel planejament urbanístic”

– Article 553: “Qualsevol ciutadà està legitimat per a l'exercici de l'acció pública urbanística, d'acord amb les lleis. La presentació de denúncies davant de l'administració, una vegada admeses a tràmit, només atribuiran la condició d'interessat en aquells supòsits en què així s'establisca en la legislació reguladora del procediment administratiu”.

– Article 557.2: “Tampoc tindran eixa consideració de convenis urbanístics els celebrats 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”.

– 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, tots els ajuntaments estan obligats a posar en funcionament i gestionar amb la deguda diligència una pàgina web en què els ciutadans puguen tindre accés a tota la informació que ha de figurar en el Registre Municipal d'Urbanisme. A l'efecte, la Generalitat posarà a disposició dels municipis els mitjans tècnics necessaris per a la implantació i la gestió d'aquestes pàgines web”.

– Article 564.3: “L'organització dels canals de participació previstos en el present article es realitzaran a costa de l'administració actuant, i ha de donar-se a conèixer la realització als ciutadans en els mateixos termes que els previstos en el present reglament per a la informació pública dels instruments de planejament urbanístic i territorial. I han de convocar-se individualment els representants dels col·lectius de la població resident en l'àmbit territorial del corresponent document”.

– Article 567.i): “La secció 9, dels agents urbanitzadors i empresaris constructors que tinguen la prohibició de contractar amb l'administració”.

– Article 569.1.b): “Relació dels instruments de planejament de caràcter temporal, econòmic i de gestió que hagen sigut aprovats, indicant les dades econòmiques i l'urbanitzador triat, com també el grau d'execució dels programes aprovats en anualitats anteriors”.

siempre que en el acta se motiven las razones que justifican la dispensa por resultar inútil o impertinente la realización de fotografías”.

– Artículo 526.1: “La Administración autonómica deberá adoptar las pertinentes medidas de protección y restauración de la legalidad cuando se trate de actos de transformación, de uso y de edificación del suelo, subsuelo y vuelo que vulneren la normativa urbanística y afecten al orden jurídico de interés supramunicipal, en especial en cuanto a lo dispuesto en los instrumentos de ordenación del territorio y a las parcelaciones urbanísticas y demás usos del suelo no urbanizable prohibidos o sujetos a autorización, cuando constituya infracción grave o muy grave. A estos efectos, cuando la Conselleria competente en materia de territorio tenga conocimiento de que se ha realizado algún acto de uso o edificación en suelo no urbanizable que pudiera ser constitutivo de infracción grave o muy grave, esté o no sujeto a Declaración de Interés Comunitario, requerirá al Ayuntamiento para que le informe en el plazo máximo de 10 días respecto a la existencia o no de licencia municipal”.

– Artículo 526.3: “En el caso de que no se hubiera otorgado licencia municipal y las obras se hubieran terminado, la Conselleria formulará el requerimiento de legalización, de conformidad con lo previsto en el artículo 224 y concordantes de la Ley Urbanística Valenciana, iniciándose el procedimiento de protección de la legalidad urbanística”.

– Artículo 539.3: “En los términos establecidos en la legislación de régimen local, el Alcalde o la Junta de Gobierno Local, en los términos que resulte de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, será el órgano municipal competente para incoar y resolver los expedientes sancionadores”.

– Artículo 546.4: “Si el concurso quedara desierto, durante un plazo de un año a contar desde la resolución, los bienes de que se trate pueden enajenarse, con carácter subsidiario y excepcional, de forma directa conforme al mismo pliego”.

– Artículo 547 se añade un apartado 3:

“3. Se exceptuará de lo previsto en el apartado anterior aquellas permutas en las que la administración reciba suelos dotacionales así calificados por el planeamiento urbanístico”.

– Artículo 553: “Cualquier ciudadano está legitimado para el ejercicio de la acción pública urbanística, de acuerdo con las leyes. La presentación de denuncias ante la administración, una vez admitidas a trámite, sólo atribuirán la condición de interesado en aquellos supuestos en que así se establezca en la legislación reguladora del procedimiento administrativo”.

– Artículo 557.2: “Tampoco tendrán esa consideración de convenios urbanísticos los celebrados para sustituir el pago en dinero del justiprecio expropiatorio por la atribución de derechos de aprovechamiento urbanístico, o cualquier otra compensación en especie admitida en Derecho”.

– Artículo 560: “Acceso a la información por medio de internet (en referencia a los artículos 6, 132.1.a) y la disposición adicional séptima de la Ley Urbanística Valenciana).

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, todos los Ayuntamientos están obligados a poner en funcionamiento y gestionar con la debida diligencia una página web en la que los ciudadanos puedan tener acceso a toda la información que debe figurar en el Registro Municipal de Urbanismo. A tal efecto, la Generalitat pondrá a disposición de los municipios los medios técnicos necesarios para la implantación y gestión de dichas páginas web”.

– Artículo 564.3: “La organización de los canales de participación previstos en el presente artículo se realizará a costa de la administración actuante, debiendo darse a conocer su realización a los ciudadanos en los mismos términos que los previstos en el presente reglamento para la información pública de los instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial. Debiendo convocarse individualmente a los representantes de los colectivos de la población residente en el ámbito territorial del correspondiente documento”.

– Artículo 567.i): “La Sección 9, de los Agentes Urbanizadores y Empresarios Constructores que tengan prohibición de contratar con la administración”.

– Artículo 569.1.b): “Relación de los instrumentos de planeamiento de carácter temporal, económico y de gestión que hayan sido aprobados, indicando los datos económicos y el urbanizador elegido, así como el grado de ejecución de los programas aprobados en anualidades anteriores”.

– Article 570.2: “Els òrgans competents de la conselleria competent en matèria de territori, rebuda la notificació, verificaran si la informació és completa i correcta i, en el seu cas, requeriran a l’ajuntament interessat perquè en el termini de quinze dies esmene la informació omesa”.

– Article 571.c): “La secció 3a, de programes d’actuacions aïllades i integrades, a l’efecte del que preveu l’article 145 de la Llei Urbanística Valenciana”.

– Article 574.2: “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 de certificats, sense perjudici que puga exigir-se el pagament de les taxes per la seua expedició”.

– Article 578.2: “Els assentaments es practicaran d’ofici per l’encarregat del Registre. Això no obstant, els que tenen un interès legítim poden instar la pràctica de l’assentament”.

– Article 579.1: “Seran objecte d’inscripció en les seccions corresponents, entre altres:”

– Article 585.4 “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, pel que s’entendrà que la documentació és incompleta si s’omet la còpia informàtica”.

– Annex I, Llímit 2: Quota de sostenibilitat

“ Es calcularà aplicant la següent fórmula:

$Cs (6 S)$

en la qual:

Cs, és la quota de sostenibilitat resultant expressada en euros

S, és el nou sòl ocupat expressat en m²”

– Annex II, base 10: correcció dels subapartats (10.1 i 10.2).

– Annex II, base 10: subapartat 10.1: “Amb anterioritat a la firma del contracte amb l’administració actuant l’adjudicatari del Programa d’actuació integrada ha de constituir la garantia definitiva, per l’import establert en les Bases Particulars, o sinó, pel 10 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”.

– Annex II, base 12: passa a ser la base 11.

– Annex II, base 13: passa a ser la base 12.

– Annex II, base 14: passa a ser la base 13 i adaptació de subapartats.

– Artículo 570.2: “Los órganos competentes de la Conselleria competente en materia de territorio, recibida la notificación, verificarán si la información es completa y correcta y, en su caso, requerirán al Ayuntamiento interesado para que en el plazo de quince días subsane la información omitida”.

– Artículo 571.c): “La Sección 3ª, de Programas de Actuaciones Aisladas e Integradas, a efecto de lo previsto en el artículo 145 de la Ley Urbanística Valenciana”.

– Artículo 574.2: “Los Registros son públicos, y aunque no tenga la condición legal de interesada, cualquier persona puede consultar la información y los documentos que contienen cuyo examen haya sido autorizado por la administración, y solicitar la obtención de certificaciones, sin perjuicio de que pueda exigirse el abono de las tasas por su expedición”.

– Artículo 578.2: “Los asientos se practicarán de oficio por el encargado del Registro. Ello no obstante, quienes tengan un interés legítimo podrán instar la práctica del asiento”.

– Artículo 579.1: “Serán objeto de inscripción en las Secciones correspondientes, entre otros:”

– Artículo 585.4 “Los documentos técnicos de los instrumentos de planeamiento y los textos de los convenios y contratos se remitirán en formato papel. Asimismo, siempre se aportarán en soporte informático, por lo que se entenderá que la documentación es incompleta si se omite la copia informática”.

– Anexo I, Umbral 2: Cuota de sostenibilidad

“ Se calculará aplicando la siguiente fórmula:

$Cs (6 S)$

en la que:

Cs, es la cuota de sostenibilidad resultante expresada en euros

S, es el nuevo suelo ocupado expresado en m²”

– Anexo II, base 10: corrección de los subapartados (10.1 y 10.2).

– Anexo II, base 10: subapartado 10.1: “Con anterioridad a la firma del contrato con la administración actuante el adjudicatario del Programa de Actuación Integrada deberá constituir la garantía definitiva, por el importe establecido en las Bases Particulares, o en su defecto, por el 10 por ciento del valor de las cargas de urbanización y que acreditará por cualquiera de las formas previstas para la garantía provisional en estas Bases”.

– Anexo II, base 12: pasa a ser la base 11.

– Anexo II, base 13: pasa a ser la base 12.

– Anexo II, base 14: pasa a ser la base 13 y adaptació de subapartats.