

Borrador de

---

Reforma  
de la  
Legislación Urbanística  
Valenciana



**GENERALITAT  
VALENCIANA**

**CONSELLERIA DE MEDIO AMBIENTE,  
AGUA, URBANISMO Y VIVIENDA**

## CAPÍTULO I

### Disposiciones generales sobre el planeamiento

#### **Artículo 1. Clasificación del suelo.**

1. Sólo el Plan General puede clasificar suelo.
2. La clasificación como suelo urbanizable debe comprender los terrenos que sean necesarios para satisfacer las necesidades que así lo justifiquen.
3. Deben clasificarse como suelo no urbanizable:
  - a) En todo caso, los terrenos que estén sujetos por la legislación de pertinente aplicación a un régimen de protección de sus valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos o que, por la presencia en ellos de alguno de tales valores merecedores de preservación, deban quedar sometidos por la ordenación urbanística, aún en ausencia de aquella sujeción, a un régimen propio de protección.
  - b) Además, los terrenos no incluidos en las clases de suelo urbano y suelo urbanizable.

#### **Artículo 2. Actividad urbanística de planeamiento.**

Las Administraciones públicas competentes para formular, tramitar y aprobar instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán celebrar con personas jurídico-privadas convenios que tengan por objeto o que se refieran de cualquier forma a la ordenación objeto de dichos instrumentos.

#### **Artículo 3. Ordenación urbanística pormenorizada.**

1. La ordenación urbanística pormenorizada debe:

a) Establecer los concretos usos y tipologías de la edificación en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, garantizando, como mínimo, la reserva legal para el uso de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

b) Definir las obras de urbanización en términos que permitan predeterminar el coste total de todos sus elementos.

2. Salvo las determinaciones que, con arreglo a esta ley, deban fijarse en planos de ordenación, la ordenación urbanística pormenorizada del suelo urbano consolidado podrá establecerse mediante ordenanza municipal.

#### **Artículo 4. Programas para el desarrollo de actuaciones integradas.**

1. Los programas para el desarrollo de actuaciones integradas son instrumentos de ejecución del planeamiento urbanístico que organizan el proceso de gestión, urbanización y, en su caso, edificación, concretando las condiciones y cargas de urbanización, fijando los plazos, especificando su alcance y modalidad, designando el urbanizador y concretando sus compromisos y garantías.

2. La iniciativa, tramitación y aprobación de los programas sólo pueden ser posteriores a la entrada en vigor de la ordenación pormenorizada a cuya ejecución se refieran.

## **CAPÍTULO II**

### **Planeamiento urbanístico**

#### **Artículo 5. Documentación de los planes.**

Cualesquiera planes de ordenación urbanística que prevean o legitimen la previsión de actuaciones integradas sea en suelo urbano o suelo urbanizable deben incluir, en su caso como anexo a su memoria:

1. Cuando la legislación ambiental los someta a evaluación de sus efectos, informe de sostenibilidad ambiental, formulado en los términos requeridos por dicha legislación y con incorporación en todo caso de un mapa de riesgos naturales.

2. En todo caso, informe de sostenibilidad económica, ponderando, en particular, el impacto de la actuación o actuaciones previstas en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

**Artículo 6. Promoción de los planes generales.**

Sólo los municipios pueden iniciar, de oficio, la elaboración y subsecuente tramitación, para su aprobación, de planes generales, sin perjuicio de la posibilidad de su sustitución por la Generalitat conforme a la legislación de régimen local.

**Artículo 7. Trámites de consulta e informe en la formulación de planes generales.**

1. En el estadio más temprano posible de elaboración de los planes generales, el Ayuntamiento deberá:

a) Iniciar el procedimiento de evaluación ambiental estratégica a los efectos de emisión del documento de referencia por el órgano ambiental.

b) Formular consultas y, en su caso, formalizar acuerdos con otras Administraciones, reflejando su resultado en el expediente, en particular con los Municipios colindantes y demás Administraciones cuyas competencias y bienes resulten afectados.

c) Recabar los informes que sean legalmente preceptivos.

Dichos informes se solicitarán simultáneamente a la formulación de consultas salvo que, según su respectiva legislación reguladora, deban emitirse en un momento posterior.

d) Solicitar cuantos otros informes de otras Administraciones sean precisos para el acierto y la efectividad de la ordenación proyectada.

2. La ausencia de acuerdo en las consultas o la no emisión en plazo de los informes requeridos no impedirán la conclusión de los trabajos de elaboración,

pero los planteamientos de las restantes Administraciones y sus informes deberán, no obstante y de recibirse con posterioridad, ser tenidos en cuenta durante el procedimiento de aprobación.

3. El desacuerdo entre municipios colindantes, o entre éstos y otras Administraciones, se solventará mediante resolución de la Consellería competente en urbanismo, que fijará las bases de la coordinación interadministrativa, compatibilizando el ejercicio sobre el territorio de las competencias de cada ente público. Se adoptarán aquellas soluciones más adaptadas a las directrices de los instrumentos de ordenación del territorio, si los hubiera, y, antes de resolver, las entidades afectadas podrán emitir informe y deberán celebrar, al menos, una reunión conjunta de sus representantes.

#### **Artículo 8. Información pública en el procedimiento de aprobación de planes generales.**

1. Sin perjuicio de su publicación en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana y en uno de los periódicos de la provincia, la apertura del periodo de información pública en el procedimiento de aprobación de los planes generales deberá anunciarse por medios electrónicos.

2. Durante todo el período de información pública, que será, como mínimo, de dos meses, deberá:

a) Ser accesible electrónicamente por cualquier ciudadano, junto con el anuncio del trámite, un resumen ejecutivo del proyecto de planeamiento expresivo de: i) las conclusiones de los informes de sostenibilidad ambiental y económica; ii) la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altere la vigente, con un plano de su situación, y el alcance de dicha alteración; y ii) los ámbitos en los que, en su caso, se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de tal suspensión.

b) Estar depositado el proyecto diligenciado del Plan en el Ayuntamiento o Ayuntamientos afectados por el cambio de ordenación, para su consulta pública.

3. El municipio deberá pronunciarse, razonada y motivadamente sobre la procedencia de la estimación o no de todos y cada uno de los informes recibidos y de las alegaciones, sugerencias, observaciones y reclamaciones formuladas al

proyecto de plan en los trámites de información pública y audiencia e informe de otras Administraciones, procediendo a:

a) La comunicación de dicho pronunciamiento a las Administraciones y organismos interesados y su notificación individualizada a quienes hubieran comparecido en el periodo de información pública formulando alegaciones, sugerencias, observaciones o reclamaciones.

b) La remisión, en su caso, de todas las actuaciones al órgano competente para la evaluación ambiental del proyecto y la adopción por éste de la resolución que proceda. La resolución que, una vez efectuada la evaluación ambiental, adopte el órgano competente deberá ser incorporada al expediente.

4. Sólo procederá la repetición, por una sola vez, de los trámites de información pública e informe y dictamen por las Administraciones y organismos públicos afectados, cuando las modificaciones introducidas en el proyecto de plan a resultas de la estimación de alegaciones, observaciones, sugerencias o reclamaciones deducidas y los informes evacuados en los ya verificados comporten cambios en la clasificación del suelo que, por su entidad, impliquen una alteración sustancial del modelo de ocupación, utilización y transformación del suelo.

En todo caso:

a) Las modificaciones del proyecto de plan que traigan causa del cumplimiento de la resolución adoptada por el órgano competente con ocasión de la evaluación ambiental no darán lugar por sí mismas en ningún caso a la repetición de los trámites aludidos.

b) Los cambios que supongan un aumento o disminución inferior al 20% de la superficie total de suelo clasificado como urbano y urbanizable no tendrán la consideración de modificación sustancial.

#### **Artículo 9. Aprobación definitiva del planeamiento general.**

1. Las resoluciones autonómicas sobre el planeamiento general tramitado a iniciativa municipal sólo podrán formular, motivadamente, objeciones a la aprobación definitiva que tengan por objeto garantizar:

- a) El respeto por el modelo de crecimiento municipal del equilibrio urbanístico del territorio, sin agotar sus recursos, ni saturar las infraestructuras supramunicipales o desvirtuar la función que les es propia, en los términos, en su caso, del instrumento de ordenación del territorio vigente con previsiones aplicables al caso.
- b) El cumplimiento, en su caso, de las condiciones ambientales que se deriven de la resolución sobre la evaluación de dicho carácter.
- c) La regularidad, el acierto y la oportunidad de la clasificación del suelo y, en especial, del suelo no urbanizable tanto común como protegido.
- d) El aseguramiento de la correcta organización del desarrollo urbano y especialmente de la suficiencia e idoneidad de las reservas para espacios, dotaciones y servicios supramunicipales.
- e) La coordinación de la política urbanística municipal con las políticas autonómicas de conservación del patrimonio cultural, vivienda y protección del medio ambiente.
- f) La garantía de la real viabilidad económica del Plan.

2. Las resoluciones que acuerden la aprobación definitiva del planeamiento general deberán cumplir, en su caso, las condiciones impuestas en la resolución del órgano competente en materia ambiental.

#### **Artículo 10. Revisión de los planes generales.**

Toda revisión del planeamiento general:

- a) Deberá garantizar las condiciones para la restauración de los terrenos forestales incendiados mediante la clasificación adecuada de éstos y la prohibición tanto del cambio del uso forestal durante al menos 30 años, como de toda actividad incompatible con la regeneración de la cubierta vegetal durante el periodo adecuado para ello de acuerdo con la Consejería competente en la materia.

No es aplicable la prohibición a que se refiere el párrafo anterior cuando , con anterioridad al incendio forestal, el cambio de uso de los terrenos estuviera

previsto en un instrumento de planeamiento bien previamente aprobado, bien pendiente de aprobación, pero con evaluación ambiental favorable o, de no ser esta exigible, trámite de información pública ya concluido, o en una directriz de política agroforestal que contemple el uso agrario o ganadero extensivo de montes no arbolados con especies autóctonas incultas o en estado de abandono.

b) Sólo podrá alterar la delimitación de espacios naturales protegidos o incluidos en la Red Natura 2000, en los supuestos previstos en la legislación básica estatal.

#### **Artículo 11. Modificación de los planes.**

1. Las modificaciones de cualesquiera planes se llevará a cabo según el procedimiento establecido para cada tipo de plan y estarán sujetas, con carácter general, a las siguientes limitaciones:

a) Las establecidas para las revisiones de los planes generales en el artículo anterior.

b) No poder prever actuación o actuaciones de nueva urbanización que, por sí mismas o en unión a las aprobadas en los dos últimos años inmediatamente anteriores, tengan como consecuencia un incremento superior al 20% sea de la población, sea de la superficie de suelo urbanizado del municipio. Las alteraciones de la ordenación en vigor que superen este límite sólo podrán aprobarse mediante revisión de aquella.

2. En ningún caso podrá iniciarse procedimiento alguno de modificación hasta transcurrido un año desde la aprobación definitiva del correspondiente plan o de su última revisión o modificación, ni desde que la Administración competente para ello adopte acuerdo de revisión del que esté vigente.

3. No obstante lo dispuesto en los dos apartados anteriores, las modificaciones de la ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable podrán llevarse a cabo mediante ordenanza municipal cuando tengan por objeto determinaciones del planeamiento que no afecten a los planos de ordenación.

#### **Artículo 12. Suspensión del otorgamiento de licencias.**

1. Para surtir efectos, los actos administrativos por los que se disponga la suspensión de licencias deberán ser publicados, acompañados de documento que determine los actos objeto de suspensión, los ámbitos objeto de esta medida y su duración, en la misma forma prescrita para el anuncio del trámite de información pública en el procedimiento de aprobación del planeamiento general.

2. El acto administrativo por el que se someta a información pública un plan determinará la suspensión del otorgamiento de licencias de todo tipo o sólo de determinados tipos de ellas en aquellas áreas del territorio objeto del proyecto de planeamiento expuesto al público cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

### **Artículo 13. Publicación de los planes.**

1. Los planes se publicarán en el Boletín Oficial de la Provincia, cuando se trate de instrumentos aprobados por el Municipio y en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana, cuando se trate de instrumentos aprobados por los órganos de ésta. En estos medios, la publicación, cuando se trate de planes urbanísticos, comprenderá, además de la aprobación definitiva, el contenido íntegro de la resolución del órgano competente para la evaluación ambiental, cuando ésta exista, y las normas urbanísticas objeto de aprobación.

2. Los planes aprobados definitivamente por los municipios se publicarán una vez cumplidos los siguientes trámites:

a) Comunicación de la aprobación definitiva, en el plazo de 15 días, al órgano competente de la Generalitat.

b) Transcurso del plazo de 15 días desde la comunicación, salvo que, formulado requerimiento por la Generalitat, el Ayuntamiento decidiera aceptarlo.

### **Artículo 14. Publicidad de los planes.**

El acuerdo de aprobación definitiva, la resolución del órgano competente para la evaluación ambiental, cuando exista, y el contenido íntegro de la documentación objeto de aprobación, deben ser accesibles mediante medios telemáticos.

**Artículo 15. Ejecutividad, entrada en vigor y caducidad de los planes.**

1. Los planes entran en vigor y son inmediatamente ejecutivos a todos los efectos a los quince días de la publicación en el diario oficial correspondiente.
2. Los planes de desarrollo del planeamiento general caducarán por ministerio de la ley si en el plazo de un año desde su entrada en vigor no se ha dado inicio por la Administración responsable al efecto de actuación alguna para su ejecución o no se ha instado por los particulares la iniciación del procedimiento de gestión correspondiente.

### **CAPÍTULO III**

#### **La gestión urbanística**

##### **SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LOS PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA.**

**Artículo 16. Los procedimientos de gestión urbanística.**

1. Los procedimientos de gestión urbanística son:
  - a) Procedimientos con distribución de beneficios y cargas entre los propietarios: Cooperación y Agente Urbanizador.
  - b) Procedimiento sin distribución de beneficios y cargas: la expropiación forzosa.
2. La Administración, de oficio o a instancia de parte podrá, elegir motivadamente entre el sistema de cooperación o el de Agente urbanizador, en atención a las necesidades públicas, los medios económico-financieros y de gestión con que cuenta la Administración, la colaboración de la iniciativa privada y las demás circunstancias que concurran en el ámbito de actuación.
3. La Administración sólo podrá denegar las solicitudes de ejecución del plan cuando sean contrarias a las determinaciones de la ordenación territorial o

urbanística. En otro caso deberá resolver lo que proceda en los términos del número anterior

4. Se podrá utilizar la expropiación forzosa para una unidad de ejecución, únicamente, cuando se den las circunstancias previstas en el artículo 37 de esta ley.

**Artículo 17. Presupuestos comunes a los procedimientos de gestión urbanística.**

La ejecución urbanística sólo podrá llevarse a cabo cuando concurren las circunstancias siguientes:

- 1ª. Que se refiera a un suelo que pueda ser objeto de actuación integrada.
- 2ª. Que se encuentre aprobada definitivamente la ordenación pormenorizada del ámbito al que se refiera la actuación.

**Artículo 18. Derecho del propietario a participar en la gestión urbanística.**

1. El propietario que no desee participar en los procedimientos de gestión urbanística dispondrá de un plazo de dos meses para manifestarlo ante la Administración actuante, una vez que se le notifique fehacientemente por la Administración o el Agente urbanizador, el acuerdo sobre las cargas de la actuación y los criterios de distribución entre los afectados, que deberá al menos contener los siguientes extremos:

- a) Determinaciones urbanísticas económicamente relevantes, como la superficie de parcela mínima, el aprovechamiento subjetivo, y la superficie mínima necesaria para obtener parcela de resultado en la reparcelación.
- b) Importe desglosado de las cargas de urbanización.
- c) Criterios generales de distribución de las parcelas de resultado entre los afectados.
- d) En el sistema de agente urbanizador, el coeficiente de canje aprobado resultante de la valoración del suelo en los procedimientos de equidistribución y

de la imputación de todas las cargas de urbanización, si el propietario opta por la retribución en terrenos. Si la retribución es en metálico, la cuantía y condiciones de la garantía financiera.

e) Advertencia de las consecuencias del transcurso del plazo legal sin contestación expresa.

2. La falta de manifestación expresa del propietario en el plazo establecido equivale a todos los efectos legales a la aceptación explícita de su participación en el procedimiento de gestión.

3. El propietario que opte por no participar en la actuación será expropiado por la Administración actuante, determinándose el justiprecio de acuerdo con la legislación estatal.

El agente es el beneficiario de la expropiación cuando se utilice el procedimiento de agente urbanizador,

#### **Artículo 19. Agrupaciones de interés urbanístico**

Las Agrupaciones de interés urbanístico podrán constituirse por los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución para colaborar con la Administración en el sistema de cooperación. Las agrupaciones se constituirán mediante escritura pública y adquirirán personalidad jurídico-pública desde el momento de su inscripción en el registro administrativo correspondiente.

#### **Artículo 20. Procedimiento de cooperación.**

1. El acuerdo por el que el Ayuntamiento resuelve actuar por el procedimiento de cooperación determinará el ámbito de actuación con expresión de las obras que se han de acometer, y los plazos previstos para gestionar la actuación.

2. En el procedimiento de cooperación la Administración, por sí o a través de sus entes instrumentales que constituyan medio propio, gestiona la actuación, incluida la aprobación del proyecto de reparcelación, y ejecuta las obras de urbanización a cargo de los propietarios afectados. La Administración dispondrá

de la titularidad fiduciaria de los terrenos a los efectos de su transformación urbanística, en los términos del artículo 35.

3. Las cuotas de urbanización en este procedimiento se pagan exclusivamente en metálico salvo lo dispuesto en el artículo 22. La Administración actuante podrá exigir el pago anticipado de las cantidades a cuenta de los gastos de urbanización por el importe correspondiente a las inversiones a realizar en los seis meses siguientes. El pago deberá efectuarse en el plazo de un mes desde que la Administración requiera al propietario, transcurrido el cual, se procederá a la exacción por la vía de apremio.

4. La Agrupación de Interés Urbanístico o, en defecto de ésta, los propietarios unánimemente, podrán facilitar la gestión de la unidad de ejecución, en particular mediante propuestas al Ayuntamiento para la redacción del proyecto de reparcelación.

5. La ejecución de las obras de urbanización se someterá, en todo caso, a licitación de acuerdo con la Ley de Contratos del Sector Público.

6. La Administración actuante en el acuerdo que resuelve la ejecución de la unidad mediante cooperación podrá convocar procedimiento público para la adjudicación conjunta del proyecto y las obras de urbanización.

#### **Artículo 21. Contrato de servicios en la cooperación.**

La Administración podrá utilizar el contrato de servicios para gestionar el sistema de cooperación, constituyendo el precio del contrato un coste de urbanización.

En todo caso no podrá ser objeto del contrato las potestades que correspondan a la administración actuante, en particular la de aprobación del proyecto de reparcelación así como la aprobación de las cuotas de urbanización, la providencia de apremio y restantes actos de ejecución forzosa.

#### **Artículo 22. Modalidad de cooperación mediante pago en terrenos. Áreas residenciales prioritarias.**

1. El Ayuntamiento podrá llevar a cabo la actuación mediante el sistema de cooperación permitiendo que las cuotas de urbanización se abonen en terrenos, a elección de los propietarios. En este supuesto el coeficiente de canje se determinará en el Proyecto de Reparcelación en los términos del artículo 25.3.h), de esta ley. Si se estableciera con anterioridad tendrá valor meramente informativo.

2. Cuando la Administración actuante se obligue a recibir como retribución el suelo vinculado a la construcción de viviendas sujetas a cualesquiera de los regímenes de protección pública, podrá obligar a los propietarios a la financiación de la urbanización de ese suelo mediante canje de los terrenos calculados en los términos del artículo 25.3.h).

3. Las Áreas Residenciales prioritarias se registrarán por lo dispuesto en el artículo 262 LUV, integrándose en un único documento el Plan Especial y el Proyecto de urbanización, pudiendo incorporar el Proyecto de Reparcelación.

#### **Artículo 23. Procedimiento de Agente Urbanizador.**

El Ayuntamiento o la Administración de la Generalitat, de oficio o a instancia de parte, promoverá la licitación de un Programa de Actuación Integrada, previa aprobación del pliego de cláusulas administrativas particulares correspondiente. La licitación tendrá por objeto la selección de un agente urbanizador para gestionar la transformación urbanística de los terrenos.

#### **Artículo 24. Selección del Agente Urbanizador, mediante procedimiento público.**

La selección del contratista y adjudicación del contrato se efectuará de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal de contratos del sector público, con las siguientes peculiaridades atendido el carácter especial del contrato:

a) Para calificar el contrato como sujeto o no a regulación armonizada, el precio máximo que ha de constar en el pliego se descompondrá en precio máximo de la obra de urbanización y precio máximo de los servicios.

b) El plazo mínimo para la presentación de ofertas será de dos meses.

c) En el precio no podrá incluirse mejora alguna a costa de los propietarios sin el consentimiento de éstos.

d) La garantía definitiva será de un valor mínimo de 10 por ciento del valor de las cargas de urbanización. Los Ayuntamientos podrán elevar esta garantía hasta un máximo del 20 por ciento en aquellos supuestos en que razones de interés público debidamente justificadas en el expediente lo aconsejen.

e) El acuerdo de adjudicación del contrato se notificará además de a las empresas participantes a los propietarios afectados.

#### **Artículo 25. Objeto del contrato**

1. El objeto del contrato será la realización de las actuaciones que se determinen en el Pliego de Cláusulas administrativas particulares que se referirán a la justa distribución de beneficios y cargas, a la obtención por la Administración de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, a la ejecución de las obras de urbanización, así como a la financiación que ha de llevar a cabo el Agente Urbanizador.

2. En el pliego de cláusulas administrativas particulares se incluirán los criterios de valoración de las proposiciones, que habrán de estar directamente vinculados al objeto del contrato, así como los pactos y condiciones definidores de los derechos y obligaciones de las partes del contrato y se detallará el régimen jurídico aplicable a sus efectos, cumplimiento y extinción, atendiendo a las diferentes prestaciones comprendidas en el contrato, dado su objeto de carácter mixto.

3. En particular deberán constar las especificaciones siguientes:

a) Ámbito de la Actuación Integrada que podrá comprender una o varias unidades de ejecución completas con expresión de las obras que se han de acometer.

b) Plazos para la ejecución.

c) Bases técnicas necesarias para redactar el proyecto de urbanización, si no hubiera sido aprobado con anterioridad.

d) Las obligaciones relativas a la financiación de las actuaciones que ha de llevar a cabo el Agente Urbanizador.

e) Tipo máximo de la licitación por todos los conceptos, conforme a lo dispuesto en el artículo 22.

f) Las cargas de la urbanización que habrán de soportar los propietarios, incluida la retribución del Agente Urbanizador por su gestión, debidamente valoradas y cuantificadas en relación a cada m<sup>2</sup> de terreno comprendido en la unidad de actuación.

g) El derecho de los propietarios a abonar las cuotas de urbanización en metálico.

h) El coeficiente de canje que habrá de aplicarse en relación a los propietarios que renuncien a su derecho a pagar las cuotas de urbanización en metálico. El coeficiente de canje habrá de calcularse valorando los terrenos de acuerdo con la legislación estatal de suelo, partiendo del valor que les correspondería si estuviera terminada la actuación.

i) Los supuestos excepcionales en que podrá modificarse el coeficiente de canje, en sentido favorable o desfavorable para el Agente y para los propietarios, tanto por razón del cumplimiento de Sentencias firmes, como por razón de modificaciones del contrato acordadas por la Administración de conformidad con la Ley de Contratos del Sector Público, o por razón de revisión de precios del coste de las obras de urbanización acordada de conformidad con dicha Ley. En estos dos últimos supuestos, la nueva valoración de las cargas obliga a efectuar una nueva valoración de los terrenos, y ha de dar lugar, en caso de disconformidad de los propietarios, a que éstos puedan optar por el pago de las cargas en metálico.

j) Garantías del cumplimiento del contrato.

## **Artículo 26. Menciones del contrato**

1. El contrato deberá incluir necesariamente las menciones que establece el artículo 26 de la Ley de Contratos del Sector Público, excepto la establecida en el apartado K, y las que ya se encuentren establecidas en el Pliego.

2. El documento contractual no podrá incluir estipulaciones que establezcan derechos y obligaciones para las partes distintos de los previstos en los pliegos, concretados, en su caso, en la forma que resulte de la proposición del adjudicatario.

**Artículo 27. Requisitos para tomar parte en la licitación**

Para tomar parte en la licitación, los concursantes habrán de acreditar el cumplimiento de los requisitos de capacidad y solvencia que determine el Pliego de cláusulas administrativas particulares, de conformidad con la legalidad aplicable, atendido el objeto del contrato.

En todo caso, y teniendo en cuenta que la prestación que tiene más importancia desde el punto de vista económico es la relativa a la ejecución de la obra, el licitador habrá de reunir los requisitos de capacidad y solvencia necesarios para ser contratista de obras conforme a la legislación estatal.

**Artículo 28. Formulación del Programa de Actuación Integrada.**

Los concursantes, para tomar parte en el procedimiento de selección, habrán de presentar un Programa de Actuación Integrada con sujeción al Pliego de cláusulas administrativas particulares.

**Artículo 29. Documentos integrantes de los programas.**

Integran los Programas:

- a) La alternativa técnica.
- b) La proposición jurídico-económica.

**Artículo 30. Alternativa técnica.**

La alternativa técnica abarca los siguientes extremos:

- a) Identificación del documento de planeamiento que regule la ordenación pormenorizada que el programa ejecuta.
- b) Ámbito territorial de la actuación.
- c) Justificación del cumplimiento de las condiciones de integración de la actuación con el entorno.
- d) Plazos de ejecución de las obras de urbanización y de edificación de los solares resultantes.
- e) Proyecto de urbanización, si procede.
- f) Objetivos complementarios que se proponen conforme al artículo 124.2 de la Ley Urbanística Valenciana.
- g) Medidas de control de calidad de la urbanización y la edificación así como el cumplimiento de las normas ambientales.
- h) Inventario preliminar de construcciones, plantaciones e instalaciones incompatibles con la nueva urbanización.
- i) Estimación preliminar de los gastos de urbanización variables, cuyo importe, aún siendo repercutibles a los propietarios, no se pueden determinar en la oferta.

**Artículo 31. Proposición jurídico-económica.**

La proposición comprende los siguientes documentos:

- a) Presupuesto, que dentro del tipo de licitación, comprenderá: el importe máximo de las obras; coste individualizado de los proyectos técnicos necesarios; porcentaje correspondiente a los gastos de gestión y el beneficio empresarial del urbanizador.
- b) Cargas de urbanización que el urbanizador se compromete a repercutir a los propietarios por los conceptos anteriores.
- c) Regulación de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios.

- d) Acreditación de la titularidad, identificación gráfica y registral de los terrenos sobre los que el urbanizador tenga disponibilidad por cualquier título.
- e) Propuesta de distribución de beneficios y cargas conforme al artículo 18.
- f) Hoja-resumen de los datos económicos relevantes.
- g) Valoración del suelo que, en aplicación de los criterios legales se tendrá en cuenta a efectos del coeficiente de canje y de las operaciones de distribución de beneficios y cargas.
- h) Condiciones de financiación ofrecidas a los propietarios para el pago de las cuotas.

### **Artículo 32. Cuotas de urbanización**

1. Los propietarios tienen derecho a abonar las cuotas de urbanización en metálico.
2. Una vez la adjudicación del contrato sea firme en vía administrativa, se otorgará a los propietarios el plazo de dos meses para que puedan optar por el pago de las cuotas de urbanización en terrenos. Si los propietarios no efectuaran manifestación alguna, conservarán su derecho a efectuar el pago en metálico.

Si los propietarios no garantizaran el pago en metálico de las cuotas de urbanización en el plazo que se les conceda, no inferior a un mes, se entenderá que optan por el pago en terrenos.

3. El pago de las cuotas de urbanización no podrá exigirse anticipadamente a los propietarios que hayan garantizado su pago en metálico, en los términos que concrete el Pliego de cláusulas administrativas particulares, mediante garantía financiera solidaria, con renuncia al beneficio de excusión y al primer requerimiento.
4. El pago en metálico deberá efectuarse en el plazo de un mes desde que la Administración requiera al propietario a instancia del agente urbanizador.

5. Las cuotas de urbanización que vayan a ser abonadas en terrenos habrán de ser financiadas por el Agente Urbanizador hasta tanto se le atribuya la propiedad de los terrenos correspondientes de conformidad con el artículo 35.

**Artículo 33. Cesión, subcontratación, penalidades por incumplimiento y extinción del contrato.**

1. La cesión, subcontratación, penalidades por incumplimiento y extinción del contrato se regirán por lo dispuesto en la Ley de Contratos del Sector Público para el contrato de obra con las siguientes peculiaridades atendido el carácter especial del contrato.

2. La extinción del contrato se producirá por cumplimiento y por resolución.

3. El contrato quedará extinguido por cumplimiento cuando transcurra el plazo inicialmente establecido o, en su caso, el de la prórroga o prórrogas que, justificadamente, se hubieran otorgado. En este supuesto quedarán extinguidos todos los contratos vinculados a la concesión.

4. Además de las causas previstas en dicha Ley serán causa de resolución las siguientes:

a) La imposibilidad sobrevenida de ejecutar el Programa como consecuencia de cambios en la ordenación territorial derivados del ejercicio de competencias públicas.

b) La resolución anticipada de la adjudicación para su gestión directa por causa justificada de interés público, sin perjuicio de las compensaciones económicas a que ello da lugar y que deberá evaluar el acuerdo correspondiente.

5. Si el contrato no se hubiera ejecutado en todo o en parte, por extinción o por incumplimiento, la Administración podrá asumir la gestión directa mediante el sistema de cooperación o promover la selección de un nuevo Agente.

6. Las consecuencias económicas de la extinción o resolución se establecerán en la correspondiente liquidación, que habrá de determinar, en su caso, las responsabilidades económicas que procedan en función del cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones por la Administración o por el contratista.

La exigencia al contratista, cuando proceda, de la reparación de los daños y perjuicios causados y la ejecución de las garantías y penalidades del contrato se aplicarán, una vez hechas efectivas, a la disminución de las cargas de la unidad de ejecución.

7. Cuando en análogas circunstancias a las previstas en el apartado primero la Administración incumpla con sus obligaciones en el sistema de cooperación, la Generalitat por si o a través de alguna de sus entidades instrumentales que tengan el carácter de medio propio, podrá asumir la titularidad de la gestión de la actuación, cuando considere que tiene una importancia estratégica, una vez haya quedado desatendido el requerimiento de cumplimiento en plazo razonable dirigido al Alcalde.

## SECCIÓN SEGUNDA. LA REPARCELACIÓN Y LA URBANIZACIÓN

### **Artículo 34. Reparcelación.**

1. El Proyecto de Reparcelación, de competencia municipal, será tramitado y aprobado por el Ayuntamiento, y su coste será una carga de urbanización. El proyecto deberá formularse en el plazo máximo de tres meses desde que transcurra el plazo de dos meses del artículo 18.1. de esta ley.

2. En el procedimiento de Agente urbanizador el Proyecto será realizado por los técnicos designados por el Agente Urbanizador en su oferta, si bien, tales profesionales habrán de seguir y observar los criterios e instrucciones del Ayuntamiento. La inobservancia de tales criterios e instrucciones podrá dar lugar a que el Ayuntamiento encargue su realización a los técnicos municipales o a aquellos que designe mediante la celebración en su caso del correspondiente contrato, cuyo coste será abonado por el Agente Urbanizador.

3. El proyecto será sometido a información pública por plazo de un mes. El Ayuntamiento resolverá el procedimiento en el plazo de tres meses desde que reciba la documentación completa.

Si como consecuencia del ejercicio del derecho previsto en el artículo 18 o de las alegaciones presentadas se introdujeran modificaciones en el proyecto de reparcelación, se someterá nuevamente a exposición pública por término de quince días.

Si el Proyecto no fuera aprobado en el plazo legalmente establecido el silencio tendrá carácter negativo, sin perjuicio de la responsabilidad de la Administración frente al agente urbanizador y los propietarios.

4. En caso de acuerdo entre todos los propietarios y, en su caso, el Agente Urbanizador, la justa distribución de beneficios y cargas se instrumentará y tramitará también como Proyecto de Reparcelación. Si el Proyecto no fuera aprobado en el plazo legalmente establecido el silencio tendrá carácter positivo.

### **Artículo 35. Ocupación de terrenos necesarios para las obras de urbanización.**

1. La Administración, acordado el sistema de actuación, podrá ocupar los terrenos necesarios para la ejecución de las obras a los efectos de hacer posible su realización por ella misma en el sistema de cooperación o por el Agente Urbanizador, una vez adjudicado y formalizado el contrato que comprenda la ejecución de las obras de urbanización.

2. La ocupación se efectuará sin merma de los derechos de los propietarios, que han de participar en la reparcelación como titulares de los terrenos ocupados.

3. La cesión de pleno derecho a la Administración de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita se producirá con la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

4. Antes de la aprobación del proyecto de reparcelación la Administración actuante podrá ocupar los terrenos necesarios para las obras de urbanización. En tal caso, la ocupación será formalizada en un acta en la que habrá de constar, previa la correspondiente tramitación, el lugar y fecha del otorgamiento, la Administración actuante, la identificación de los titulares de los terrenos afectados y situación registral, la superficie, y las obras, plantaciones, edificaciones e instalaciones, en su caso, existentes en los terrenos objeto de ocupación.

La tramitación previa consistirá en la formulación de una relación que habrá de publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia y en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia, y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, con objeto de que cualquier persona pueda formular alegaciones a los solos efectos de subsanar posibles errores en la relación.

A la vista de las alegaciones presentadas, la Administración actuante, con citación de los propietarios, y de los titulares de derechos reales e intereses económicos y directos y arrendatarios de cuya existencia tuviera conocimiento, señalará el lugar, día y hora en que se levantará el Acta de ocupación, en cuyo momento podrán efectuar las manifestaciones que consideren pertinentes.

5. La Administración actuante entregará a cada propietario afectado una certificación literal del Acta, así como también a las personas indicadas en el número anterior si hubieran comparecido y efectuado manifestaciones o si lo solicitaren.

#### **Artículo 36. Simultaneidad en la ejecución de las obras y en la tramitación del Proyecto de reparcelación**

1. La ejecución de las obras de urbanización y la formulación y tramitación del proyecto de reparcelación se efectuará de forma simultánea. El plazo de ejecución de las obras será el establecido en el contrato correspondiente, que en todo caso no podrá superar el de dos años, contados a partir del momento en que se produzca la ocupación de terrenos.

2. Si la aprobación definitiva de la reparcelación se produjera antes de la finalización y recepción de las obras, la atribución al Agente Urbanizador de los terrenos que le correspondan por razón de los propietarios que abonan en terrenos las cargas de urbanización, estará condicionada suspensivamente a la finalización y recepción de las obras.

### **SECCIÓN TERCERA. PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA**

#### **Artículo 37. Legitimación.**

Podrá utilizarse la expropiación para la transformación urbanística de una unidad de ejecución completa cuando el fin público perseguido no sea posible alcanzarlo mediante la utilización de los demás procedimientos de gestión previstos en esta ley.

**Artículo 38. Expropiación para terrenos dotacionales.**

El suelo destinado a dotaciones públicas podrá obtenerse por expropiación en los términos previstos en el artículo 187 de la Ley Urbanística Valenciana.

**Artículo 39. Expropiación individualizada o conjunta.**

1. En cualesquiera expropiaciones forzosas por razón de urbanismo, la Administración actuante podrá optar entre seguir la expropiación individualmente para cada finca o aplicar el procedimiento de tasación conjunta.

2. La expropiación individualizada se tramitará siguiendo el procedimiento de la normativa estatal sobre régimen del suelo y expropiación forzosa, en los términos establecidos en esta ley.

3. La expropiación conjunta se tramitará siguiendo el procedimiento de tasación conjunta conforme a lo establecido en la legislación estatal sobre régimen del suelo y expropiación forzosa y en esta ley.

**Artículo 40. Procedimiento de tasación conjunta.**

1. Cuando se aplique el procedimiento de tasación conjunta, la Administración expropiante formará el expediente de expropiación, que contendrá, al menos, los siguientes documentos:

a) Determinación de la unidad de ejecución o el ámbito expropiable, según la delimitación ya aprobada, con los documentos que la identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos, acompañados de un plano de situación a escala 1:50.000 del término municipal y de un plano parcelario a escala de 1:2.000 a 1:5.000.

b) Fijación de precios con la clasificación razonada del suelo, según su calificación urbanística.

c) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrán no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.

d) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

2. El proyecto de expropiación con los documentos señalados será expuesto al público por término de un mes para que quienes puedan resultar interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

3. Los errores no denunciados y justificados en este momento, una vez aprobado el expediente expropiatorio, no darán lugar a la nulidad del mismo ni a la reposición de actuaciones, conservando, no obstante, los interesados su derecho a ser indemnizados, cuando proceda.

4. La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia.

5. Las tasaciones se notificarán individualmente a los que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación.

6. Informadas las alegaciones, se someterá el expediente a la aprobación de la Administración urbanística actuante.

#### **Artículo 41. Aprobación del expediente de tasación conjunta.**

1. La resolución aprobatoria del expediente se notificará a los interesados titulares de bienes y derechos que figuran en el mismo, confiriéndoles un término de veinte días durante el cual podrán manifestar por escrito ante la Administración actuante su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado.

2. La Administración urbanística actuante dará traslado del expediente y la hoja de aprecio impugnada al Jurado Provincial de Expropiación, a efectos de fijar el justiprecio.

3. La resolución de la Administración urbanística actuante aprobatoria del proyecto de expropiación implicará la declaración de urgencia de la ocupación de

los bienes o derechos afectados, y el pago o depósito del importe de la valoración establecida por la misma producirá los efectos previstos en el artículo 52.6, 7 y 8 de la Ley de Expropiación Forzosa, sin perjuicio de la valoración, en su caso, por el Jurado Provincial de Expropiación.

**Disposición transitoria primera.** Procedimientos en trámite

La presente ley no se aplicará a los procedimientos de planeamiento que cuenten con aprobación provisional con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley. Tampoco se aplicará a los procedimientos de gestión que con anterioridad a la entrada en vigor de la ley hayan sido sometidos a información pública.

**Disposición transitoria segunda.** Aplicación de la ley a la reforma de los planes anteriores.

La alteración de los planes generales y normas subsidiarias aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, que no deba instrumentarse mediante revisión, seguirá las siguientes reglas:

- a) Si la modificación afecta a la ordenación estructural deberá seguirse el procedimiento de modificación del plan general.
- b) Si la modificación afecta a la ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado o del suelo urbanizable contenida en normas urbanísticas, podrá aprobarse siguiendo el procedimiento de elaboración de las ordenanzas municipales.
- c) En todo caso, las modificaciones que afectan a planes especiales de reforma interior seguirán el procedimiento de modificación de estos planes.

**Disposición transitoria tercera.** Desclasificación de terrenos por finalización del plazo previsto para la urbanización.

La entrada en vigor de la presente ley producirá las siguientes consecuencias en relación con los Programas de Actuación Integrada de Planes Parciales

Reclasificatorios aprobados en los que se hayan incumplido los plazos de ejecución, y con los correspondientes contratos celebrados con el Agente Urbanizador:

1. El contrato con el Agente Urbanizador quedará extinguido, así como todos los contratos vinculados al mismo.
2. El Ayuntamiento podrá optar, motivadamente, por llevar a cabo la actuación mediante cooperación de conformidad con esta ley o declarar extinguido el Programa.
3. En este último supuesto el Ayuntamiento propondrá a la Conselleria competente en materia de Urbanismo la pérdida de vigencia del Plan Parcial y de la modificación reclasificatoria del planeamiento general.

#### **Disposición derogatoria única.**

1. Quedan derogados cuantos preceptos de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, y Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del suelo no urbanizable, se opongan o sean incompatibles con lo dispuesto en esta ley y en las Leyes estatales del suelo y de contratos del sector público, en cuanto hayan desplazado a la legislación de la Comunidad.

En particular quedan derogados los preceptos siguientes:

a) De la 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, los artículos 12; 16; 22, números 1, 2 y 3; 32; 39 a); 42.2.b; 52.2, b); 54.4; 58.5 y 7; 65.2; 72; 73; 74; 83; 85; 88; 90; 94.3 y 6; del 112 al 145; 151; 160; 165; 167; 168; 169.3.e); y la Disposición adicional primera.

b) De la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, artículos 13.5 y 6; 84 y 85.

2. Queda derogado el Reglamento de Ordenación, Gestión Territorial y Urbanística aprobado por el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, salvo los artículos 25 bis, 26, 27, del 126 al 170, del 177 al 204, del 206 al 212, del 217 al 220, del 223 al 224, del 234 al 265, del 346 al 356, del 387 al 433, del 435 al 446, del 449 al 462, del 464 al 540 y del 542 al 549, que conservarán su vigencia.

**Disposición final primera. Deslegalización.**

A partir de la entrada en vigor de esta ley, y en cuanto no se opongan a la misma, pasan a tener rango reglamentario los siguientes preceptos de la Ley Urbanística Valenciana: los artículos. 26.2; 45; 46; 47; 94.5; 154; 155; 156; 157; 162; 163; 164; 166; 171; 172; 173; 174; 175; 176; 177; 179; 180; 191; 192; y 194.

**Disposición final segunda. Delegación legislativa.**

En el plazo de un año el Consell aprobará un texto refundido de esta ley con la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de Suelo no Urbanizable y la Ley 9/2006, de 5 de diciembre, reguladora de Campos de Golf en la Comunitat Valenciana, en el que habrá de tener en cuenta la incidencia de la legislación básica estatal en materia de suelo y de contratos del sector público en estas leyes, y cuyo objeto será regularizar, aclarar y armonizar los textos legales que han de ser refundidos.

**Disposición final tercera. Desarrollo reglamentario.**

En el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de esta ley, la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda aprobará un pliego de cláusulas administrativas generales para el contrato de agente urbanizador, que tendrá carácter orientativo para los ayuntamientos.

**Disposición final cuarta. Entrada en vigor.**

La presente ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana.