



<b>ÒRGAN</b> PLE		
<b>DATA</b> 25/02/2021	<b>CARÀCTER SESSIÓ</b> ORDINÀRIA	<b>NÚM. ORDE</b> 6

<b>UNITAT</b> 03A01 - SERVICIO ASESORAMIENTO URBANISTICO Y PROGRAMACION	
<b>EXPEDIENT</b> E-03A01-2021-000004-00	<b>PROPOSTA NÚM.</b> 1
<b>ASSUMPTE</b> DESENVOLUPAMENT I RENOVACIÓ URBANA, HABITATGE I MOBILITAT. Proposa aprovar l'actualització dels criteris de política de foment de l'edificació i actualització del procediment d'inclusió d'immobles en el RMSER.	

<b>RESULTAT APROVAT</b>	<b>CODI</b> 00001-O-00006
-------------------------	---------------------------

**"ANTECEDENTES DE HECHO**

1º. La regeneración urbana no es hoy una opción política sino una exigencia de desarrollo urbano sostenible recogido en el vigente Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, cuyo artículo 1 refiere como objeto de la ley definir las condiciones básicas que garanticen un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes necesarios para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Esta previsión normativa de la legislación estatal en materia de suelo se mueve en la línea de los objetivos de sostenibilidad recogidos en la Agenda Urbana 2030, y más concretamente su Objetivo 11 (ciudades y comunidades sostenibles), que pretende lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.

2º. Tal y como señala la moción de fecha 29 de enero de 2021, el Ayuntamiento de València, siendo consciente de la necesidad de impulsar la rehabilitación de inmuebles y la construcción de los vacíos urbanos que completen el tejido de la ciudad, apuesta por dar un fuerte impulso al Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (RMSER) como medida esencial de fomento de la edificación y la rehabilitación. Así lo hizo mediante el acuerdo del Ayuntamiento Pleno, adoptado en sesión ordinaria celebrada el 29 de junio de 2017, por el que se aprobó la actualización de los criterios expresos y objetivos de prioridad en el fomento de la edificación y la rehabilitación, todo ello al amparo de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (LOTUP), en aquel momento vigente en su redacción original.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	25/02/2021	ACCVCA-120	83350118083644439662 162782211465704732



3°. Con posterioridad al citado acuerdo, se promulga la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la LOTUP, cuyo preámbulo prevé como objetivo establecer un régimen que favorezca las actuaciones de renovación, regeneración y rehabilitación urbana, para facilitar las intervenciones en el suelo urbanizado destinadas a mejorar la calidad de estos ámbitos que pueden estar obsoletos, infradotados y deteriorados o en aquellos en que se dan situaciones de vulnerabilidad. Con este fin se modifican, entre otros, los artículos que regulan el procedimiento de declaración del incumplimiento del deber de edificar, así como las consecuencias del incumplimiento, lo que lleva a la necesidad de actualizar el acuerdo plenario adoptado en el 2017.

4°. Por ello, mediante la moción de fecha 29 de enero de 2021, se encarga al Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación que realice las actuaciones necesarias para modificar parcialmente el acuerdo plenario de 2017 y con la finalidad de evitar las dudas y posibles ambigüedades derivadas de la vigencia parcial de un acuerdo anterior, actualizar todo su contenido y a tal fin:

- Reiterar y actualizar los criterios de política de fomento de la edificación.
- Definir las causas determinantes de la declaración de incumplimiento del deber de edificar -modificadas por la Ley 1/2019- y sujeción al Régimen de Edificación Forzosa.
- Reiterar y actualizar las causas determinantes de la declaración de incumplimiento del deber de rehabilitar.
- Definir el nuevo procedimiento a seguir para declarar el incumplimiento de los deberes de edificación, conservación y rehabilitación al amparo de las novedades de la Ley 1/2019.
- Establecer los criterios para ponderar la deducción de hasta el 50% del aprovechamiento establecida en el artículo 184.5 de la LOTUP.
- Justificar la priorización de las tres formas de actuación legalmente previstas para llevar a efecto la ejecución sustitutoria del propietario incumplidor, esto es, sustitución, venta o expropiación forzosas.
- Definir el régimen jurídico de la inclusión voluntaria en el RMSE y adhesión al régimen concertado.

5°. En fecha 1 de febrero de 2021 se emite informe del Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación del cual se da traslado a los Servicios de Gestión Urbanística y Centro Histórico otorgando plazo para emitir sus aportaciones entendiéndose que se da la conformidad al mismo si transcurrido el citado plazo no se emite informe.

6°. El Servicio de Gestión de Centro Histórico emite informe mediante nota interior de fecha 11 de febrero de 2021, en el que valora en términos generales de manera muy positiva la propuesta, si bien considera oportuno poner de manifiesto algunas consideraciones limitadas al ámbito de Ciutat Vella, en concreto, en lo relativo a la ponderación de la reducción de aprovechamiento de hasta el 50 % establecida en el artículo 184.5 de la LOTUP referido en el

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	25/02/2021	ACCVCA-120	83350118083644439662 162782211465704732



apartado cuarto de los fundamentos jurídicos del informe del Servicio de Asesoramiento Urbanístico.

En este sentido, el citado informe hace constar que en el ámbito de Ciutat Vella el Plan Especial no establece una parcela mínima edificable, es decir que: toda parcela es edificable por si misma independientemente de su superficie en metros cuadrados, lo que hace que cualquier solar vacante sea susceptible de que le sea dictada orden de edificación, siempre y cuando cumpla con la normativa de aplicación para poder destinarlo al uso previsto por el Plan. Por ello, se plantea la valoración de una circunstancia atenuante para aquellos solares cuyas dimensiones sean inferiores a 50 m<sup>2</sup>, siempre y cuando no provengan de derribos de edificaciones incluidas en el catálogo de protección y propone eximir la aplicación del 10 % adicional de reducción de aprovechamiento para los citados solares sitios en Ciutat Vella.

En este sentido las consideraciones realizadas se estiman y se incorporan a la presente propuesta.

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

#### PRIMERO. CRITERIOS DEFINITORIOS DE LA POLÍTICA DE FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN

Al amparo del artículo 179 de la LOTUP, el cual establece la necesidad de que los municipios de más 10.000 habitantes delimiten ámbitos a los efectos de dictar órdenes de edificación, se reiteran los criterios previstos en el acuerdo plenario de 2017, considerando que el Ayuntamiento intervendrá en la esfera jurídica de los particulares únicamente cuando se justifique el interés general de la actuación tramitando el procedimiento previsto en el artículo 184 de la LOTUP.

Se considera de interés general la actuación cuando concurren los siguientes criterios de índole territorial o material, en función de que los solares se encuentren incluidos en determinadas zonas o concurren en ellos determinadas circunstancias, respectivamente:

A) Criterios de índole territorial, en virtud de los cuales se estima prioritaria la actuación respecto de aquellos solares que se encuentren ubicados en alguna de las siguientes zonas:

1. Zona calificada por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de València como CHP-1 - Conjunto Histórico Protegido Ciutat Vella (Plano Anexo I).

2. Zona calificada por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de València como CHP-2 - Conjunto Histórico Protegido Grao Cabanyal. Dentro de esta calificación, para el ámbito definido como diferido M-4 Conjunto Histórico Cabanyal-Canyamelar se entenderá suspendido el fomento de la edificación en tanto se mantenga la aplicación de las Normas Transitorias de Urgencia actualmente vigentes (Plano Anexo II).

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	25/02/2021	ACCVCA-120	83350118083644439662 162782211465704732



3. Zona calificada por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de València como ENS-2 - Ensanche Protegido, que afecta a: Primer Ensanche, Ensanche de Mora, Área de Russafa, Ensanche Russafa, Ensanche Grao, Ensanche Quart, Ensanche Padre Jofré, Ensanche Convento Jerusalén (Plano Anexo III).

4. Zona calificada por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de València como ENS-1 Ensanche, en lo que afecta a los barrios de: Botànic zona 1, Botànic zona 2, La Petxina y Arrancapins hasta su límite con la Unidad de Ejecución A.4-1Parque Central (Plano Anexo IV).

B) Criterios de índole material, en virtud de los cuales se estima prioritaria la actuación respecto de aquellos solares en que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

1. Que tengan su origen en demoliciones motivadas por ruinas inminentes o declaraciones de situación legal de ruina, haya sido declarado o no el incumplimiento del deber de conservación.

2. Que así lo exija el mantenimiento o restablecimiento de las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, previo informe del Servicio de Gestión Sostenible de Residuos Urbanos y Limpieza del Espacio Público, ante el incumplimiento reiterado de varias órdenes de limpieza o vallado de solares que impliquen la ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento.

3. Que su edificación resulte necesaria para facilitar la correcta ejecución del planeamiento en suelo urbano sujeto al régimen de las actuaciones aisladas, especialmente en lo que se refiere a la apertura al uso público de los terrenos calificados como viario público o espacio libre que formen parte del ámbito vial de servicio de la parcela edificable, cuando se encuentren total o parcialmente pendientes de cesión y/o urbanización.

4. Que haya sido declarada de forma expresa la caducidad de la licencia de edificación de obras de nueva planta otorgada en el solar.

5. Que habiendo expedido el Ayuntamiento cédula de garantía urbanística para el solar, no se solicitara licencia para su edificación en el plazo máximo de vigencia de la cédula, que es de un año desde su expedición.

#### SEGUNDO. CAUSAS DETERMINANTES DE LA DECLARACIÓN DE INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE EDIFICAR Y SUJECCIÓN AL RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN FORZOSA

Las causas determinantes de la declaración de incumplimiento del deber de edificar y sujeción al Régimen de Edificación Forzosa son las mismas causas referidas en el acuerdo plenario de 2017 y se pueden agrupar de la siguiente forma:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	25/02/2021	ACCVCA-120	83350118083644439662 162782211465704732



- A) Transcurso del plazo máximo para edificar.
- B) Declaración de caducidad de la licencia de obras.

**A) TRANSCURSO DEL PLAZO MÁXIMO PARA EDIFICAR**

El transcurso del plazo máximo para la edificación de los solares es causa determinante para considerar que existe incumplimiento del deber de edificar, tal y como se dispone en el artículo 179.1 de la LOTUP. Ahora bien, este plazo, que en la redacción original de la LOTUP era cómo máximo de seis años en el caso de que el planeamiento no tuviera una previsión distinta, ha sido modificado por la Ley 1/2019, que textualmente dice:

'Los propietarios de solares...deberán solicitar licencia de edificación en el plazo establecido por el plan o programa de actuación. Si el plan no determinase plazo, este será de dos años desde que el terreno hubiere adquirido la condición de solar

Los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de una actuación aislada en suelo urbano deberán iniciar el proceso de edificación y en su caso urbanización, en el plazo establecido por el plan. Si el plan no determinase plazo, este será de dos años desde que fuera posible su programación cómo aislada.'

Es decir, los propietarios de parcelas en suelo urbano, en defecto de previsión expresa en el planeamiento, disponen de un plazo máximo de dos años para ejercer su derecho a edificar y cumplir el correlativo deber de edificar en plazo, sin que durante ese tiempo puedan ser en principio obligados a ello por la administración. Una vez transcurrido dicho plazo sin ser cumplido tal deber, la Administración puede de oficio iniciar las actuaciones tendentes a la declaración de incumplimiento previstas en el artículo 184 de la LOTUP.

El plazo de los dos años computa desde que la parcela, estando clasificada como suelo urbano y no incluida en unidad de ejecución, está vacante de edificación y el propietario tiene la posibilidad de edificar, bien solicitando directamente licencia de obras, o bien presentado un Programa de Actuación Aislada (PAA) cuando lo anterior no resulta posible.

Pero debe tenerse presente que no es suficiente con el mero transcurso del plazo máximo. Además de haber transcurrido el plazo de dos años sin haber dado cumplimiento al deber de edificar, resulta imprescindible justificar la concurrencia de interés general en la actuación, que ha sido anteriormente objetivado mediante la definición de los criterios de fomento de la edificación.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	25/02/2021	ACCVCA-120	83350118083644439662 162782211465704732



Por tanto, se considera de interés general la actuación del RMSER cuando, junto al transcurso del plazo máximo para edificar, concurren criterios de índole territorial o material, en función de que los solares se encuentren incluidos en determinadas zonas o concurren en ellos determinadas circunstancias, respectivamente, según lo expuesto en el anterior apartado I.

**B) DECLARACIÓN DE CADUCIDAD DE LA LICENCIA DE OBRAS**

En el caso de haberse solicitado y obtenido licencia de obras, si posteriormente fuera declarada su caducidad, procede distinguir dos supuestos:

a) Si las obras no se hubieran iniciado en los plazos fijados por el plan y concretados en la licencia municipal (art. 179.2 LOTUP), procederá la declaración de incumplimiento del deber de edificar y sujeción al Régimen de Edificación Forzosa en el caso de que haya transcurrido el plazo máximo para la edificación de los solares, una vez declarada de forma expresa la caducidad de las licencias otorgadas en el solar (art. 184.3 LOTUP).

b) Si las obras se hubieran iniciado, pero quedasen inacabadas o paralizadas (art. 225.4 LOTUP), procede declarar su caducidad y ordenar la ejecución de los trabajos imprescindibles para garantizar la seguridad, salubridad y ornato público de la obra interrumpida. Una vez realizadas estas actuaciones, dispone el precepto citado que “transcurrido un año desde la declaración de caducidad, la obra inacabada podrá sujetarse al Régimen de Edificación Forzosa.”

**TERCERO.- PROCEDIMIENTO DE DECLARACIÓN DE INCUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE EDIFICACIÓN, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN**

El artículo 184 de la LOTUP establece un único procedimiento para declarar el incumplimiento del deber de edificación, conservación y rehabilitación y la declaración del régimen de edificación o rehabilitación forzosa, bien sea de oficio o a instancia de parte, una vez superados los plazos para edificar referidos en el artículo 179 de la LOTUP, esto es, los establecidos en el plan o programa de actuación, o si estos no establecieran plazo, dos años desde que el terreno hubiere adquirido la condición de solar, y seis meses desde que se dictó la orden de conservación o rehabilitación, en el caso del deber de rehabilitar.

El procedimiento, es el siguiente:

a) Iniciación de oficio o a instancia de parte, tras la comprobación del transcurso del plazo de dos años sin que se haya solicitado licencia para satisfacer el deber de edificar.

b) Trámite de audiencia: Se concede a los interesados trámite de audiencia previo a dictar la orden de edificación para que en el plazo de 15 días, de conformidad con lo dispuesto en

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	25/02/2021	ACCVCA-120	83350118083644439662 162782211465704732



el artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante LPACAP), realice las alegaciones que tenga por conveniente.

c) Orden de edificación, conminando a la propiedad a que cumpla el deber de edificar solicitando licencia de edificación.

d) Sometimiento a información pública de la orden individualizada de edificación, por el plazo de un mes anunciándose en el DOGV y en un periódico de la provincia de amplia difusión.

e) Notificación de la orden de edificación al propietario y demás titulares de derechos reales, quienes podrán:

- Oponerse, alegando que no existe incumplimiento y formulando las alegaciones que tengan por conveniente.
- Comprometerse a solicitar licencia de edificación en un plazo máximo adicional e improrrogable de otros dos meses y efectivamente a edificar, otorgando fianza del 5% del coste de las obras mediante la presentación del preceptivo proyecto básico de edificación.
- Manifiestar su voluntad de adherirse al régimen concertado con el promotor que sea seleccionado en pública concurrencia en el régimen de sustitución forzosa regulado en la LOTUP, en la modalidad de pago con partes de la edificación en régimen de propiedad horizontal, ello sin proceder a la declaración de incumplimiento.

f) Inscripción del inmueble en el RMSE y comunicación al Registro de la Propiedad.

g) Resolución: Ante las opciones ofrecidas al propietario, señaladas anteriormente, tendrá el siguiente contenido:

- Declarará el Régimen de Edificación Forzosa por incumplimiento del deber de edificar, en el caso de que quede demostrado, y se determinará la sustitución forzosa, venta forzosa, o expropiación forzosa, según convenga a los intereses públicos. Dicha declaración de incumplimiento comportará una minoración de hasta el 50% del aprovechamiento.
- Admitir el compromiso de solicitud de licencia y edificación del solar por la propiedad otorgando 2 meses para prestar la fianza y solicitar licencia. En caso de no aportar fianza se continua con la declaración de incumplimiento y en caso de que depositada no se cumpla el deber de edificar se ejecutará la fianza y se continuará el procedimiento de declaración de incumplimiento.
- Declaración del Régimen de Edificación Forzosa sin incumplimiento al admitir la voluntad de adherirse al régimen concertado, y acordar la suscripción de un convenio entre Ayuntamiento y propietario, en el que se podrá acordar la convocatoria de concurso de

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	25/02/2021	ACCVCA-120	83350118083644439662 162782211465704732



Programas de Actuación Aislada si alguien lo solicita o transcurridos 6 meses si no hay nadie interesado en su programación podrá sacarse a venta forzosa sin perder aprovechamiento y sin perjuicio de que deba sufragar los gastos derivados de la gestión.

h) Notificación a los interesados, inscripción en el Registro de la Propiedad e inclusión en el RMSER.

**CUARTO. DEDUCCIÓN DE HASTA EL 50% DEL APROVECHAMIENTO ESTABLECIDA EN EL ARTÍCULO 184 DE LA LOTUP**

La declaración de incumplimiento por causas imputables al propietario, determinará el Régimen de Edificación Forzosa mediante sustitución, venta o expropiación forzosas, según convenga a los intereses públicos. Dicha declaración de incumplimiento comportará una minoración de hasta el 50% del aprovechamiento, de conformidad con el artículo 184.5, en relación con el artículo 103.4, ambos de la LOTUP.

Así el artículo 103.4 de la LOTUP señala:

“4. El incumplimiento de los deberes de edificación o rehabilitación u otros incumplimientos de la función social de la propiedad previstos en esta ley, habilitará para la expropiación de la finca del incumplidor con deducción, en su caso, de hasta el cincuenta por cien del aprovechamiento que debería considerarse en el justiprecio de no concurrir tal circunstancia.”

La única regulación, por tanto, en relación a esta minoración del 50% del aprovechamiento es que se trata de un máximo y que debe considerarse en el justiprecio, por lo que se deja a la decisión municipal la determinación concreta de la misma.

La actuación municipal debe atender a los principios de proporcionalidad e igualdad de trato, tal y como manifiesta el artículo 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL):

“2. La actividad de intervención de las Entidades locales se ajustará, en todo caso, a los principios de igualdad de trato, necesidad y proporcionalidad con el objetivo que se persigue.”

A tal fin, es conveniente atender a las distintas situaciones, según que el incumplimiento del deber lo sea de edificar (sobre un solar) o de rehabilitar (un edificio catalogado), y atender a las especiales circunstancias de cada caso ponderando la reducción de aprovechamiento en función de la entidad del perjuicio causado al interés general. Así, se considera que:

- En el caso de solares, la mayor superficie del solar vacante determina un perjuicio al interés general de mayor intensidad, puesto que, por una parte, el deterioro que provoca en el paisaje urbano es más grave cuanto más grande es la superficie del solar vacante, y por

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	25/02/2021	ACCVCA-120	83350118083644439662 162782211465704732



otra parte, el resultado de la inactividad del propietario es un mayor número de viviendas no edificadas, lo que implica una más relevante incidencia negativa en el mercado de suelo, considerando que en definitiva uno de los objetivos que persigue el RMSER es evitar la especulación. Por ello, se propone una inicial graduación basada en la superficie catastral del solar pendiente de edificación, que determina una reducción de aprovechamiento que oscila entre el 10 y el 40%.

Por otra parte, se considera que el perjuicio al interés general es especialmente intenso cuando el solar vacante, con independencia de su superficie, se encuentra ubicado en ámbitos patrimonialmente protegidos, al menos en aquellos que gozan del mayor nivel de protección previsto en la vigente normativa sobre patrimonio cultural valenciano, en los que resulta particularmente importante garantizar la preservación de la imagen urbana, tanto por razones culturales como paisajísticas e incluso turísticas. Por ello, al tratarse de una circunstancia agravante, se propone elevar en un 10% adicional la reducción de aprovechamiento que procede conforme a sus superficie para aquellos solares vacantes, ubicados en alguna de las Áreas del Conjunto Histórico de València declarado Bien de Interés Cultural por Decreto 57/1993, de 3 de mayo, del Gobierno Valenciano.

Tal reducción adicional del 10% del aprovechamiento, no será de aplicación para los solares vacantes de edificación cuya superficie catastral sea inferior a 50 m2 sitios en el ámbito de Ciutat Vella.

Finalmente, la reducción de aprovechamiento en su grado máximo, que alcanzaría al 50 %, se debe reservar para aquellos supuestos de especial gravedad para el interés general, considerándose como tales los solares que traen causa de la pérdida o destrucción de un edificio catalogado (supuesto del artículo 191 de la LOTUP). En estos casos confluye una doble circunstancia gravemente lesiva para el interés general, pues el solar no solamente no ha sido edificado en los plazos legalmente previstos, sino que además el solar trae causa del incumplimiento previo por la propiedad de su obligación de rehabilitar los inmuebles catalogados dando con ello lugar a la pérdida o destrucción de un edificio dotado de valores patrimoniales. Por ello, se propone para este supuesto que la reducción de aprovechamiento sea la máxima permitida legalmente -el 50 %-, con independencia de la superficie del solar.

- En el caso de edificios catalogados, se considera que es más grave el perjuicio causado al interés general cuanto mayor es su nivel de protección, pues es claro que el bien jurídico protegido, la integridad del patrimonio histórico-artístico, resulta más afectado cuando los valores protegibles presenten una mayor relevancia.

En base a estos criterios, con la finalidad de objetivar los criterios de ponderación para la reducción del aprovechamiento, se establece la siguiente graduación:

- Incumplimiento del deber de Edificar en plazo un solar:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	25/02/2021	ACCVCA-120	83350118083644439662 162782211465704732



- Si el solar vacante tiene una superficie catastral inferior a 100 m2, la minoración del aprovechamiento será de un 10 %.
- Si el solar vacante tiene una superficie catastral de 100 m2 o más, sin alcanzar los 200 m2, la minoración del aprovechamiento será de un 20 %.
- Si el solar vacante tiene una superficie catastral de 200 m2s o más, sin alcanzar los 300 m2, la minoración del aprovechamiento será del 30 %.
- Si el solar vacante tiene una superficie catastral de 300 m2s o más, la minoración del aprovechamiento será del 40 %.
- Si el solar vacante está ubicado en alguna de las Áreas del Conjunto Histórico de València declarado Bien de Interés Cultural por Decreto 57/1993, de 3 de mayo, del Gobierno Valenciano, la minoración del aprovechamiento se incrementará en un 10 % adicional al que corresponda por la superficie, excepto en aquellos solares con una superficie catastral inferior a 50 m2 sitios en Ciutat Vella.

- Incumplimiento del deber de Conservación y Rehabilitación de un Edificio Catalogado.

- Nivel de protección integral (nivel 1 del PGOU): comportará una minoración del aprovechamiento de un 40 %.
- Nivel de protección parcial (nivel 2 del PGOU): comportará una minoración del aprovechamiento de un 30 %.
- Nivel de protección ambiental (nivel 3 del PGOU): comportará una minoración del aprovechamiento de un 20 %.
- Nivel de protección tipológica: comportará una minoración del aprovechamiento de un 10 %.

- Incumplimiento del deber de Edificación, Conservación y Rehabilitación de un Edificio Catalogado.

- Si existe un solar vacante, con independencia de su superficie, que trae causa de la pérdida o destrucción de un edificio catalogado, la minoración del aprovechamiento será en todo caso del 50 %.

#### QUINTO. CONSECUENCIAS DEL RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN FORZOSA

Tramitado el procedimiento de declaración de incumplimiento del deber de edificar al amparo del artículo 184 de la LOTUP, y salvo que la Administración resuelva que no es exigible tal o el propietario presente compromiso de solicitud de licencia prestando a tal efecto una garantía, resulta procedente la declaración del Régimen de Edificación Forzosa del inmueble. Ahora bien, a los titulares del inmueble se les aplica un régimen jurídico distinto en función de cuál sea la voluntad por ellos manifestada en el expediente, así este régimen conllevará:

A) Declaración de Incumplimiento (artículo 184.5.b).

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	25/02/2021	ACCVCA-120	83350118083644439662 162782211465704732



B) No declaración de incumplimiento y suscripción de convenio entre el propietario que solicite el régimen concertado y el Ayuntamiento (artículo 184.5.c).

**A) DECLARACIÓN DE INCUMPLIMIENTO**

Con la declaración del incumplimiento, la Administración debe elegir cuál de las tres formas de actuación que existen para sustituir al propietario incumplidor resulta más conveniente para el interés público:

- Sustitución forzosa mediante la aprobación de un Programa de Actuación Aislada (artículos 185, 186 y 187 LOTUP).
- Venta Forzosa (187 bis).
- Expropiación Forzosa (187 ter).

En aras a conseguir una mayor seguridad jurídica tanto para los propietarios como para los posibles inversores, puesto que se trata de una elección discrecional para el Ayuntamiento, y para mayor transparencia en la actividad administrativa, se considera conveniente definir a priori cuál es el medio de ejecución sustitutoria que se considera con carácter general prioritario, sin perjuicio evidentemente de que pueda justificarse de forma motivada en la correspondiente resolución la utilización de otro régimen de sustitución atendiendo a las específicas circunstancias del caso concreto.

La expropiación forzosa es un procedimiento utilizado habitualmente por las Entidades Locales para la obtención de suelos dotacionales destinados por el planeamiento urbanístico a un uso o servicio público, necesarios para el adecuado ejercicio de las variadas competencias municipales, que se tramita a través de un procedimiento formal y garantista que en la práctica suele alargarse en el tiempo de forma excesiva, y que exige contar con consignación presupuestaria suficiente y adecuada, pues supone un desembolso económico para las arcas municipales innecesario y normalmente no previsto.

Por ello, en principio consideramos conveniente descartar como regla general la utilización de esta forma de actuación, que únicamente resultaría adecuada en el caso de que el inmueble, por sus características de todo tipo (ubicación, superficie, parámetros edificatorios, valoración, etc.) resultara especialmente apto para el ejercicio de las competencias municipales, por ejemplo para la promoción de viviendas de protección pública.

Entre las dos formas de actuación restantes, sustitución forzosa mediante programa de actuación aislada o venta forzosa, para el supuesto de que se declare el incumplimiento de todos los propietarios del inmueble (ninguno de ellos ha solicitado la aplicación del régimen concertado), se considera conveniente optar con carácter general por priorizar la venta forzosa.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	25/02/2021	ACCVCA-120	83350118083644439662 162782211465704732



El programa de actuación aislada para la sustitución forzosa del propietario incumplidor se tramita por el procedimiento regulado en el art. 186.3 de la LOTUP, que regula un procedimiento similar al previsto para la tramitación de los programas de actuación integrada por gestión indirecta, es decir, un procedimiento bifásico con una primera fase dedicada a la elección de la alternativa técnica y una segunda fase cuyo objeto es la adjudicación de la condición de urbanizador. A nuestro juicio, se trata de un procedimiento de una notable complejidad, que presenta grave riesgo de dilatarse en el tiempo más allá de lo razonable, y que, por tanto, no guarda proporción con el limitado ámbito superficial que normalmente presentan los solares declarados en régimen de edificación forzosa.

Por ello, consideramos que el procedimiento de venta forzosa, cuya tramitación, al menos a priori, parece más sencilla y ágil, es el más adecuado en estos momentos considerando la vigente regulación de esta materia, ello en aplicación de los principios de proporcionalidad, simplicidad, eficacia y economía procesal.

Por todo ello, debe concluirse señalando que, de las tres modalidades de EJECUCIÓN SUSTITUTORIA establecidas en el artículo 184 de la LOTUP, ante la discrecionalidad otorgada por la norma a los ayuntamientos para su elección, este Ayuntamiento opta, de manera prioritaria y como regla general, por la venta forzosa, ello sin perjuicio de que puntualmente pueda optarse por cualquiera de las otras formas de actuación legalmente previstas, cuando así se motive y resuelva atendiendo a las especiales circunstancias de cada caso concreto.

Finalmente, señalar en este sentido que el procedimiento de la venta forzosa se llevará a cabo siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 187 bis de la LOTUP.

#### B) ADHESIÓN AL RÉGIMEN CONCERTADO

El artículo 184.5 de la LOTUP prevé:

'184.5 c) LOTUP: No obstante la letra anterior, previamente a la resolución de incumplimiento y previa suscripción de un convenio entre el ayuntamiento y el propietario, se podrá acordar la convocatoria de un concurso de programas de actuación aislada en la modalidad de ejecución con pago de partes de la edificación en régimen de propiedad horizontal, sin proceder a la declaración de incumplimiento y sin aplicación de la sanción establecida en el artículo 103.4 de esta ley.'

Esta opción hace referencia claramente a la posibilidad que otorgaba a los propietarios tanto la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) en su artículo 97.2, como la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat Urbanística Valenciana (LUV) en su artículo 217.a), de solicitar la inclusión voluntaria en el RMSER, de manera que pese a declararse el régimen de edificación forzosa del inmueble, no eran objeto de declaración

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	25/02/2021	ACCVCA-120	83350118083644439662 162782211465704732



de incumplimiento, con los relevantes efectos que ello comportaba. Así, el artículo 217 de la LUV establecía que quedan en Régimen de Edificación o Rehabilitación Forzosa, los inmuebles que se encuentren en las siguientes situaciones:

'a) Cuando sin existir declaración de incumplimiento de deberes urbanísticos lo solicite voluntariamente el propietario.'

De esta manera, los propietarios que voluntariamente solicitaban la inclusión en el RMSER no se veían perjudicados por los efectos que la declaración de incumplimiento comportaba.

Siendo, pues, patente la estrecha relación en la voluntad del legislador valenciano entre ambos preceptos citados, debe considerarse que el actual artículo 184.5.c) de la LOTUP hace igualmente referencia a la posibilidad del propietario de solicitar la inclusión voluntaria en el RMSER, sin que ello comporte su declaración de incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar y, por lo tanto, sin que le resulten de aplicación las consecuencias de tal declaración, como es la minoración del aprovechamiento del solar hasta un 50%.

La diferencia principal entre ambas regulaciones parece ser la consecuencia de tal solicitud voluntaria, ya que en la LUV, tras permitir la inclusión, dejaba completa libertad al devenir de la ejecución sustitutoria por un tercero, mientras que en la legislación actual, como se desprende de la lectura del precepto transcrito, tal inclusión parece abocar a la firma de un convenio entre el ayuntamiento y el propietario, mediante el que solo se puede acordar la convocatoria de un concurso de programa de actuación aislada.

En este sentido, no pueden olvidarse dos cuestiones:

a) Que la legislación actual, ante la falta de cumplimiento de los deberes urbanísticos del propietario, permite tres formas de actuación para la ejecución sustitutoria, no priorizándose legalmente ninguna de ellas: programa de actuación aislada en sustitución de propietario, venta forzosa y expropiación forzosa.

b) Que la firma de un convenio siempre implica un libre acuerdo de voluntades entre las partes, en el marco de la autonomía de la voluntad de las partes, siempre que no sea contrario a la ley, a la buena fe o al derecho de terceros.

A la vista de todo ello, se entiende que la suscripción del convenio determina necesariamente la aplicación del régimen concertado de sustitución forzosa, al menos de manera preferente, para que durante un plazo de tiempo suficiente, que puede cifrarse en tres meses desde la firma del convenio e inclusión del solar en el RMSER, cualquier tercero interesado pueda solicitar a la Administración la convocatoria del concurso de PAA, en cuyo caso desde la solicitud el Ayuntamiento dispone del plazo de un mes para la aprobación de las bases de programación que regularán el concurso de PAA para la sustitución forzosa, ello de conformidad

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	25/02/2021	ACCVCA-120	83350118083644439662 162782211465704732



con lo dispuesto en el artículo 122 de la LOTUP (de aplicación directa a las bases de programación de los PAIs y supletoria para los PAAs).

Si transcurrido el indicado plazo de tres meses, ningún tercero ha mostrado su interés en desarrollar un PAA, se considera inútil que el Ayuntamiento apruebe las bases de programación para la tramitación de un concurso de PAA avocado de antemano a quedar desierto. En tal caso no se considera adecuado a las finalidades perseguidas por el RMSER que el solar permanezca indefinidamente inscrito en el mismo sin ser objeto de ninguna de las modalidades de ejecución sustitutoria, por lo que ante la falta de interesados en la preferente sustitución forzosa mediante PAA, se propone aplicar el régimen de venta forzosa antes designado como prioritario si bien con la importante consecuencia de que el propietario, al no haber sido objeto de declaración de incumplimiento de sus deberes urbanísticos, no sufrirá merma alguna en su aprovechamiento, sin perjuicio de tener que asumir a su cargo el levantamiento de las cargas que pesen sobre el solar y los gastos de gestión ocasionados, tal y como prevé el artículo 187 bis, apartado 8 de la LOTUP.

A la vista de lo expuesto, el procedimiento será el siguiente:

1. El propietario, tal y como señala el art. 184.5.c) de la LOTUP, solicitará la inclusión voluntaria en el RMSER, lo que determinará que no sufrirá la declaración de incumplimiento de sus deberes urbanístico ni la medida sancionatoria de reducción de aprovechamiento establecida en el artículo 103.4 de la LOTUP.

2. El propietario procederá a la suscripción de un convenio con el Ayuntamiento.

3. Declaración del Régimen de Edificación Forzosa, que en este caso no conllevará la declaración de incumplimiento, e inclusión en el RMSER con este carácter.

4. Durante el plazo de tres meses cualquier tercero con capacidad suficiente podrá manifestar su interés en presentar un PAA y solicitar al Ayuntamiento la convocatoria de concurso de PAA, sin necesidad de acreditar el requisito de la disponibilidad civil de los terrenos.

5.1. En el caso de que algún tercero interesado en el plazo indicado solicite la convocatoria de concurso de PAA, en el plazo de un mes el Ayuntamiento deberá aprobar las bases de programación para el concurso de PAA.

5.2. Transcurrido el plazo de 3 meses sin iniciativas, el Ayuntamiento iniciará los trámites para la venta forzosa. El procedimiento de la venta forzosa será el regulado en la legislación urbanística y de manera supletoria en la de contratación del sector público, por lo que en el supuesto de declararse desierta la primera licitación se estará a lo dispuesto en el art. 187 bis de la LOTUP:

'6. En el caso de declararse desierta la primera licitación, se convocará un segundo concurso o subasta en el plazo de dos meses, con rebaja del tipo en un 25% del precio

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	25/02/2021	ACCVCA-120	83350118083644439662 162782211465704732



correspondiente al propietario, sin que el precio del inmueble sea inferior al valor correspondiente a efectos expropiatorios. En la convocatoria del segundo concurso, el precio de licitación se incrementará con los gastos habidos en el primero.

7. Si la segunda convocatoria de la subasta o concurso también se declarara desierta, el ayuntamiento, en un plazo no superior a tres meses, podrá adquirir el inmueble por el precio de la última licitación, con destino al patrimonio municipal de suelo.'

6. En tanto no se presente por ningún tercero interesado solicitud de convocatoria de concurso de PAA y no se inicie por el Ayuntamiento el procedimiento de venta forzosa, el propietario que solicitó su inclusión voluntaria en el RMSER y que no fue objeto de declaración de incumplimiento podrá solicitar licencia de obras o presentar PAA de gestión por propietarios, siempre que preste la garantía referida en el artículo 184.1.c).2) de la LOTUP.

De conformidad con los anteriores hechos y fundamentos de Derecho, y con el dictamen de la Comisión de Desarrollo y Renovación Urbana, Vivienda y Movilidad, el Ayuntamiento Pleno acuerda:

**PRIMERO.** Dejar sin efecto el Acuerdo Plenario de 29 de junio de 2017, al objeto de actualizarlo, ampliarlo y adaptarlo a las nuevas previsiones de la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de Modificación de la LOTUP, y a tal fin:

1º. Aprobar los siguientes criterios de prioridad en el fomento de la edificación, de índole territorial o material, en función de que los solares se encuentren incluidos en determinadas zonas o concurren en ellos determinadas circunstancias, respectivamente:

A) Criterios de índole territorial, en virtud de los cuales se estima prioritaria la actuación respecto de aquellos solares que se encuentren ubicados en alguna de las siguientes zonas:

1. Zona calificada por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de València como CHP-1 - Conjunto Histórico Protegido Ciutat Vella (Plano Anexo I).

2. Zona calificada por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de València como CHP-2 - Conjunto Histórico Protegido Grao Cabanyal. Dentro de esta calificación, para el ámbito definido como diferido M-4 Conjunto Histórico Cabanyal –Canyamelar se entenderá suspendido el fomento de la edificación en tanto se mantenga la aplicación de las Normas Transitorias de Urgencia actualmente vigentes (Plano Anexo II).

3. Zona calificada por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de València como ENS-2 - Ensanche Protegido, que afecta a: Primer Ensanche, Ensanche de Mora, Área de Russafa, Ensanche Russafa, Ensanche Grao, Ensanche Quart, Ensanche Padre Jofré, Ensanche Convento Jerusalén (Plano Anexo III).

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	25/02/2021	ACCVCA-120	83350118083644439662 162782211465704732



4. Zona calificada por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de València como ENS-1 Ensanche, en lo que afecta a los barrios de: Botànic zona 1, Botànic zona 2, La Petxina y Arrancapins hasta su límite con la Unidad de Ejecución A.4-1Parque Central (Plano Anexo IV).

B) Criterios de índole material, en virtud de los cuales se estima prioritaria la actuación respecto de aquellos solares en que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

1. Que tengan su origen en demoliciones motivadas por ruinas inminentes o declaraciones de situación legal de ruina, haya sido declarado o no el incumplimiento del deber de conservación.

2. Que así lo exija el mantenimiento o restablecimiento de las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, previo informe del Servicio de Gestión Sostenible de Residuos Urbanos y Limpieza del Espacio Público, ante el incumplimiento reiterado de varias órdenes de limpieza o vallado de solares que impliquen la ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento.

3. Que su edificación resulte necesaria para facilitar la correcta ejecución del planeamiento en suelo urbano sujeto al régimen de las actuaciones aisladas, especialmente en lo que se refiere a la apertura al uso público de los terrenos calificados como viario público o espacio libre que formen parte del ámbito vial de servicio de la parcela edificable, cuando se encuentren total o parcialmente pendientes de cesión y/o urbanización.

4. Que haya sido declarada de forma expresa la caducidad de la licencia de edificación de obras de nueva planta otorgada en el solar.

5. Que habiendo expedido el Ayuntamiento cédula de garantía urbanística para el solar, no se solicitara licencia para su edificación en el plazo máximo de vigencia de la cédula, que es de un año desde su expedición.

2º. Definir las causas determinantes de la declaración de incumplimiento del deber de edificar y sujeción al régimen de edificación forzosa, que serán el transcurso del plazo máximo para edificar y la declaración de caducidad de la licencia de obras, en los términos expresados en el fundamento jurídico segundo del presente acuerdo.

3º. Establecer el procedimiento para la declaración del incumplimiento de los deberes de edificación, conservación y rehabilitación, cuyos trámites serán los relacionados en el fundamento jurídico tercero del presente acuerdo.

SEGUNDO. Objetivar los criterios de ponderación para la aplicación de la deducción de hasta el 50 % del aprovechamiento, en cualquiera de las modalidades de ejecución sustitutoria,

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	25/02/2021	ACCVCA-120	83350118083644439662 162782211465704732



aplicable a los propietarios que hayan sido objeto de declaración de incumplimiento de sus deberes urbanísticos, de conformidad con lo establecido en artículo 184.5 en relación con el artículo 103.4, ambos de la LOTUP, aprobando la siguiente graduación:

A) Incumplimiento del deber de edificar en plazo un solar:

1. Si el solar vacante tiene una superficie catastral inferior a 100 m<sup>2</sup>, la minoración del aprovechamiento será de un 10 %.
2. Si el solar vacante tiene una superficie catastral de 100 m<sup>2</sup> o más, sin alcanzar los 200 m<sup>2</sup>, la minoración del aprovechamiento será de un 20 %.
3. Si el solar vacante tiene una superficie catastral de 200 m<sup>2</sup>s o más, sin alcanzar los 300 m<sup>2</sup>, la minoración del aprovechamiento será del 30 %.
4. Si el solar vacante tiene una superficie catastral de 300 m<sup>2</sup>s o más, la minoración del aprovechamiento será del 40 %.
5. Si el solar vacante está ubicado en alguna de las Áreas del Conjunto Histórico de València declarado Bien de Interés Cultural por Decreto 57/1993, de 3 de mayo, del Gobierno Valenciano, la minoración del aprovechamiento se incrementará en una 10% adicional al que corresponda por la superficie, excepto en aquellos solares con una superficie catastral inferior a 50 m<sup>2</sup> sitios en Ciutat Vella.

B) Incumplimiento del deber de Conservación y Rehabilitación de un Edificio Catalogado.

1. Nivel de protección integral (nivel 1 del PGOU): comportará una minoración del aprovechamiento de un 40 %.
2. Nivel de protección parcial (nivel 2 del PGOU): comportará una minoración del aprovechamiento de un 30 %.
3. Nivel de protección ambiental (nivel 3 del PGOU): comportará una minoración del aprovechamiento de un 20 %.
4. Nivel de protección tipológica: comportará una minoración del aprovechamiento de un 10 %.

C) Incumplimiento del deber de Edificación, Conservación y Rehabilitación de un Edificio Catalogado.

1. Si existe un solar vacante, con independencia de su superficie que trae causa de la pérdida o destrucción de un edificio catalogado, la minoración del aprovechamiento será en todo caso del 50 %.

TERCERO. Establecer como regla general la venta forzosa como forma de actuación prioritaria para la ejecución sustitutoria, frente a la sustitución forzosa mediante programa de actuación aislada y la expropiación forzosa, por los motivos expuestos en la letra A) del

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	25/02/2021	ACCVCA-120	83350118083644439662 162782211465704732



fundamento jurídico quinto del presente acuerdo; ello sin perjuicio de que puntualmente pueda optarse por cualquiera de las otras formas de actuación legalmente previstas, cuando así se motive y resuelva atendiendo a las especiales circunstancias de cada caso concreto.

CUARTO. Establecer el procedimiento para la solicitud por la propiedad de la inclusión voluntaria en el RMSER y aplicación del régimen concertado, cuyos trámites serán los relacionados en la letra B) del fundamento jurídico quinto del presente acuerdo.

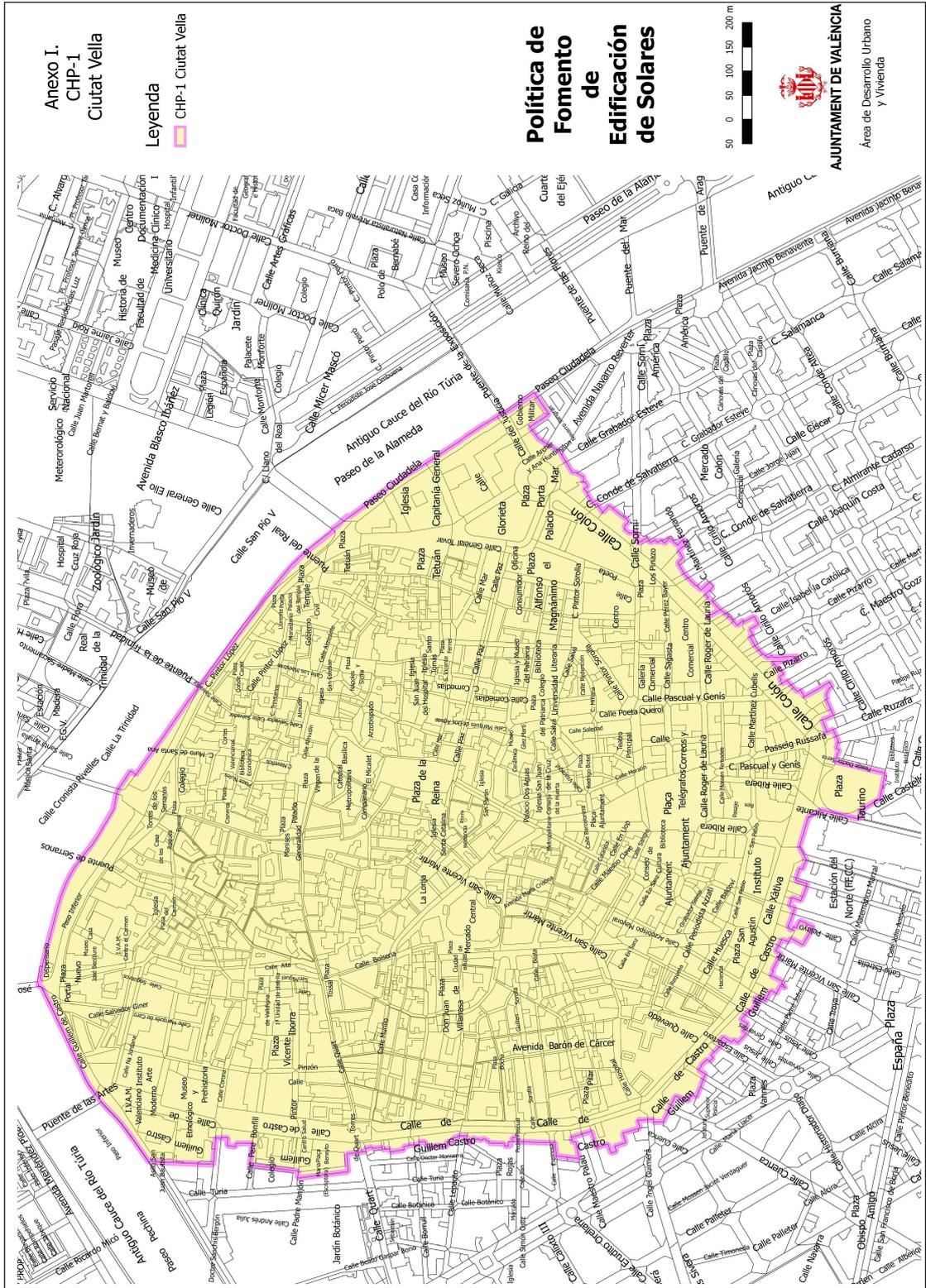
QUINTO. Comunicar el presente acuerdo a los servicios de Gestión Urbanística, Gestión de Centro Histórico, Licencias Urbanísticas de Obras de Edificación, Actividades y Disciplina Urbanística, así como proceder a su publicación en el BOP y en la web municipal a efectos de su difusión y conocimiento general."

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	25/02/2021	ACCVCA-120	83350118083644439662 162782211465704732



Id. document: jHRO Mvpg S3Nd P7cp xYQJ gk6/ CEO=  
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)



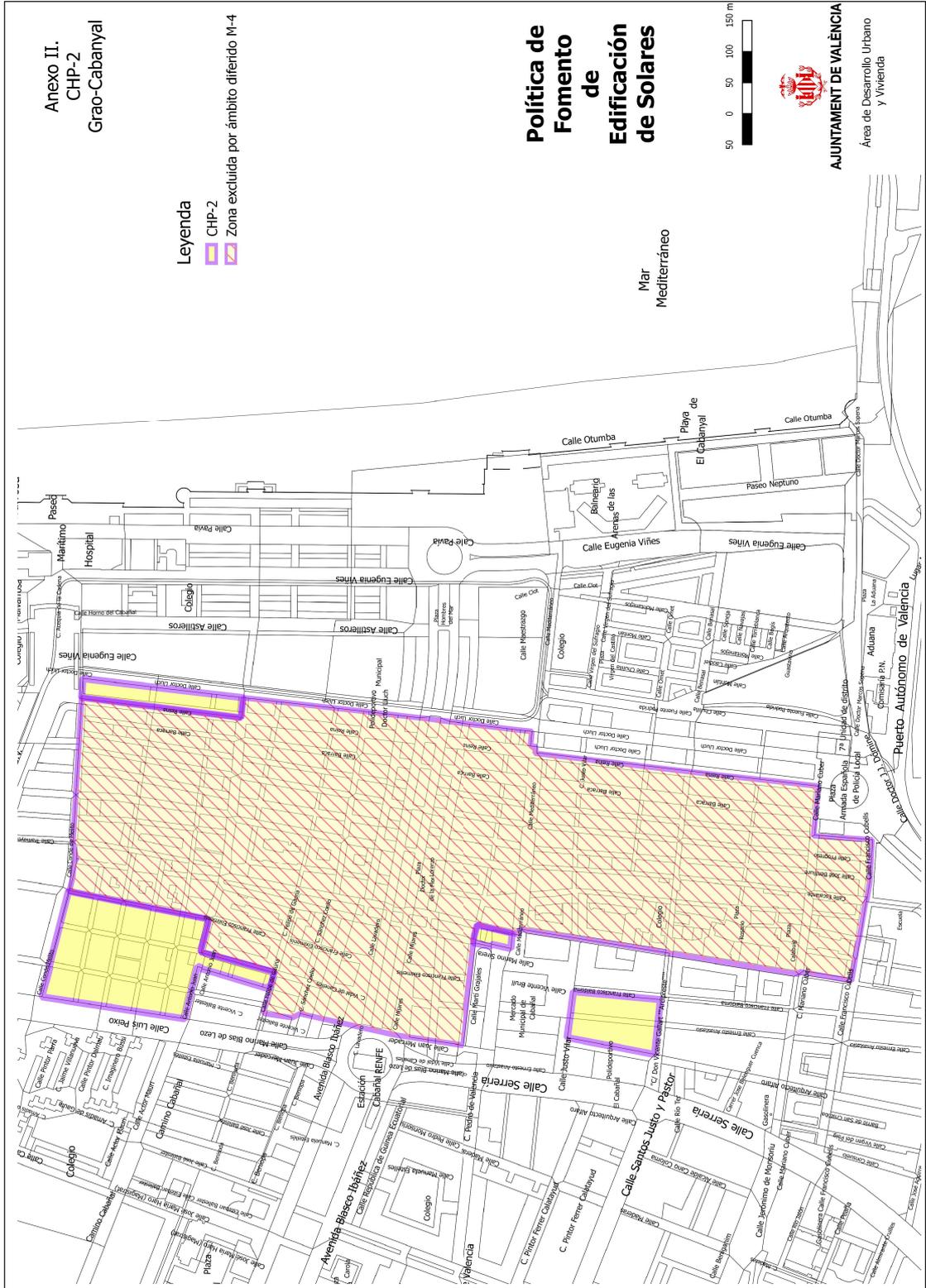
Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	25/02/2021	ACCVCA-120	83350118083644439662 162782211465704732



Id. document: jHRO Mvpg S3Nd P7cp xYQJ gk6/ CEO=

CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

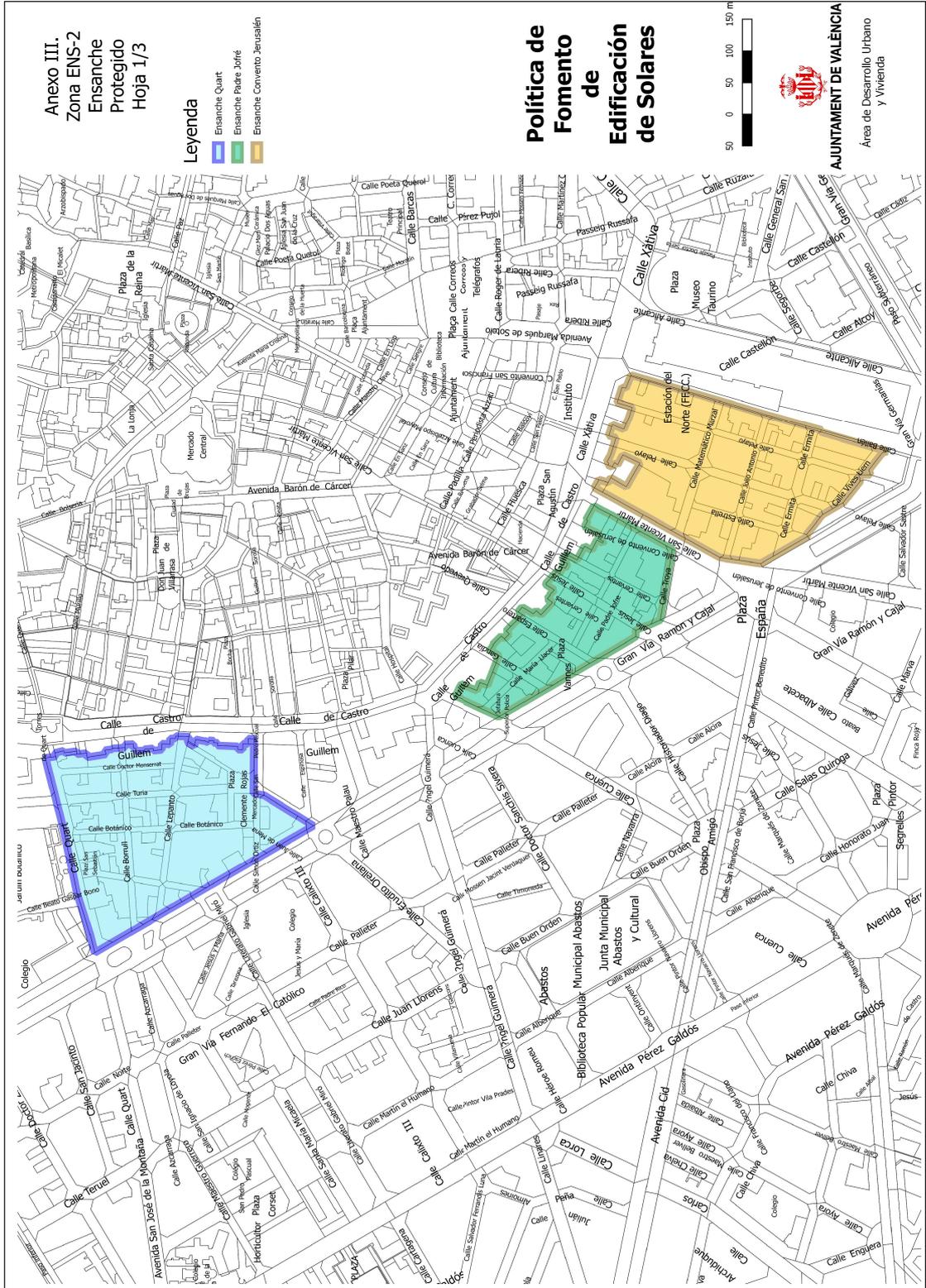


Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	25/02/2021	ACCVCA-120	83350118083644439662 162782211465704732



Id. document: jHRO Mvpg S3Nd P7cp xYQJ gk6/ CEO=  
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

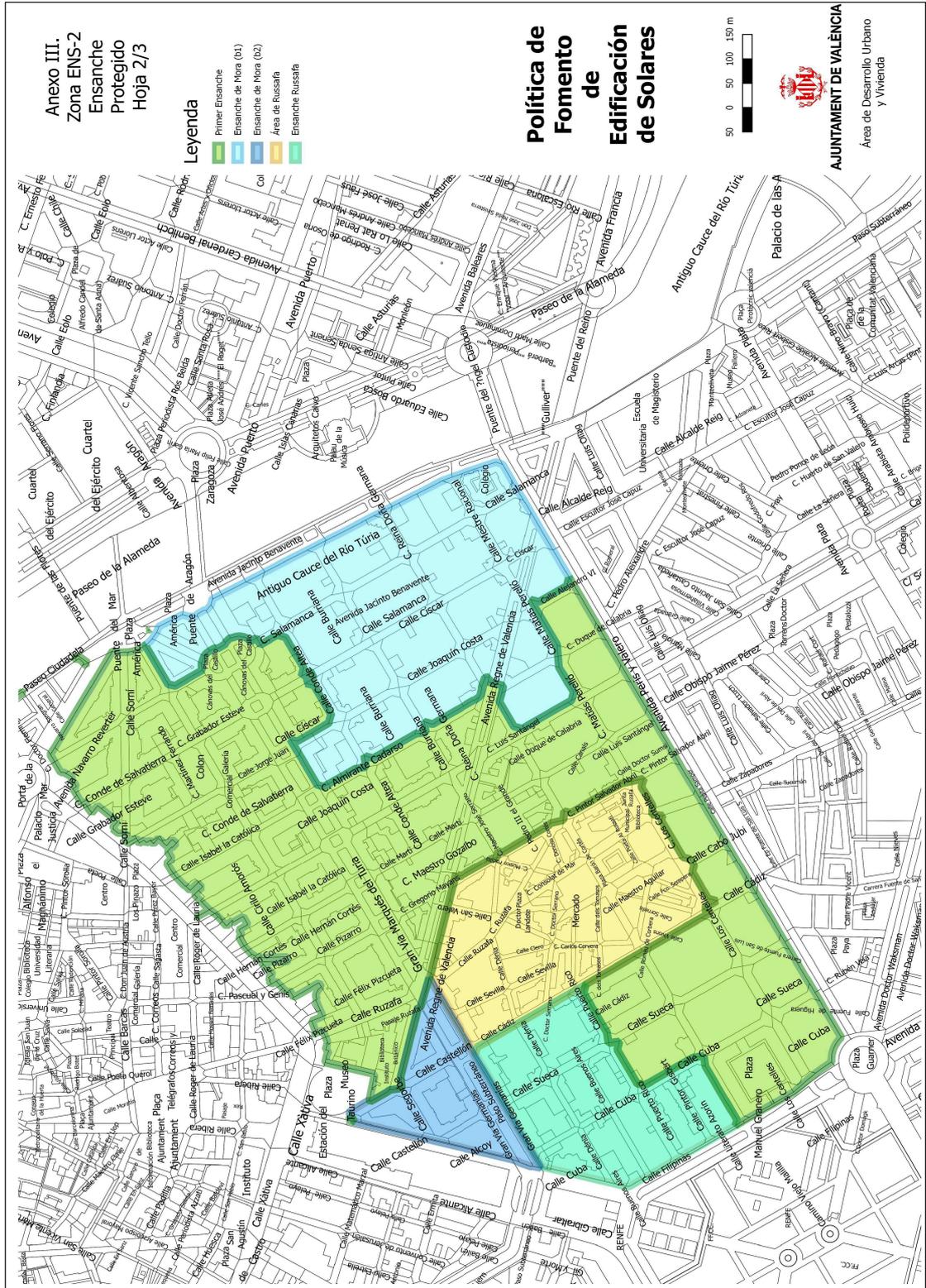


Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	25/02/2021	ACCVCA-120	83350118083644439662 162782211465704732



Id. document: jHRO Mvpg S3Nd P7cp xYQJ gk6/ CEO=  
COPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)



Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	25/02/2021	ACCVCA-120	83350118083644439662 162782211465704732



Id. document: jHRO Mvpg S3Nd P7cp xYQJ gk6/ CEO=  
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)



Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	25/02/2021	ACCVCA-120	83350118083644439662 162782211465704732



Id. document: jHRO Mvpg S3Nd P7cp xYQJ gk6/ CEO=  
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

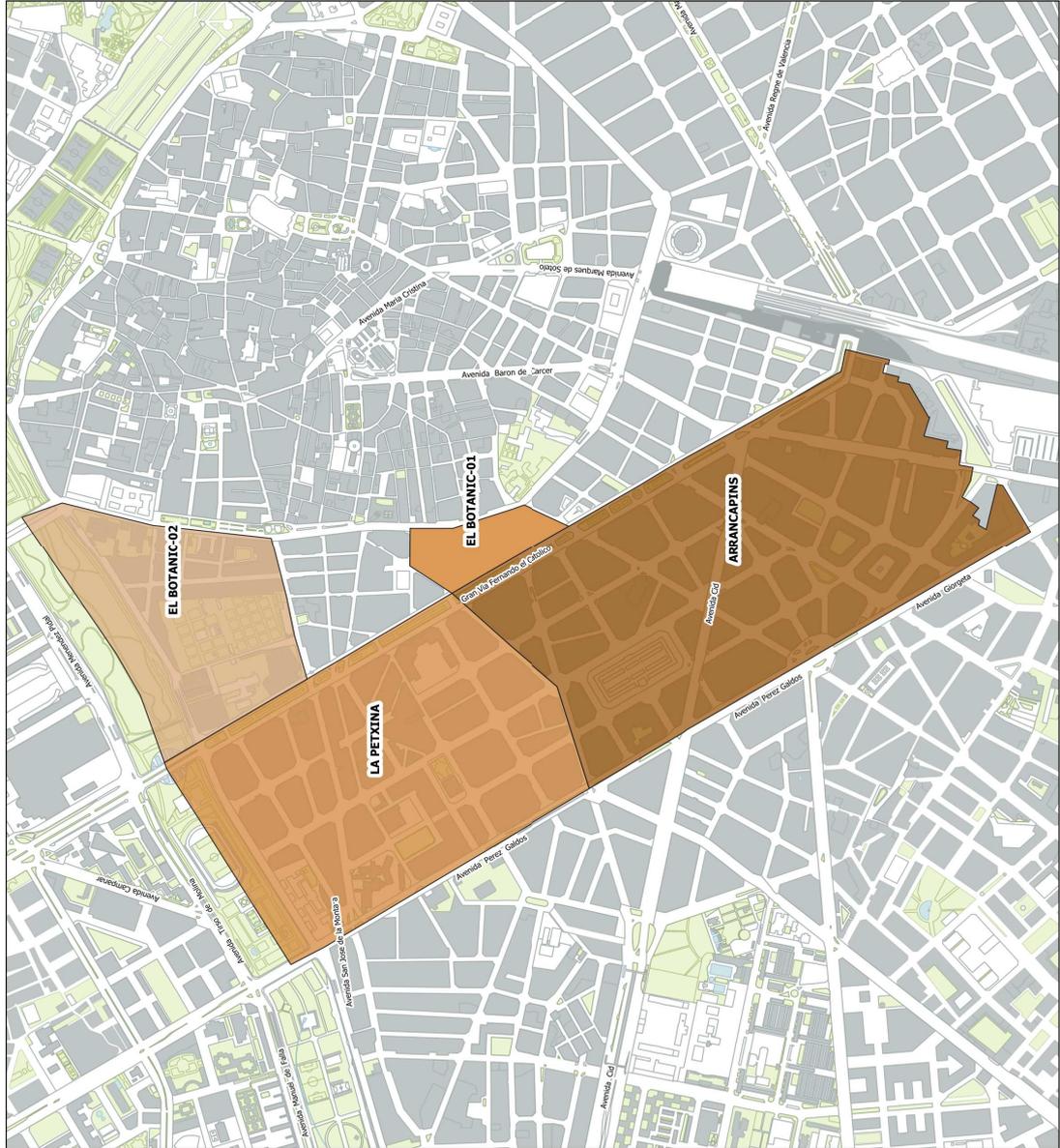
Anexo IV  
Zona ENS-I

- LEYENDA
- ARRANCAPINS
  - LA PETXINA
  - EL BOTANIC-01
  - EL BOTANIC-02

**Política de Fomento de la Edificación de Solares**



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA  
Àrea de Desenvolupament Urbà i  
Vivienda



Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	25/02/2021	ACCVCA-120	83350118083644439662 162782211465704732