



CURSO/GUÍA PRÁCTICA URBANISMO DE CASTILLA LA MANCHA



Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	23
PARTE PRIMERA.	24
El urbanismo de Castilla-La Mancha.	24
Capítulo 1. El régimen urbanístico en Castilla-La Mancha.	24
1. Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística	24
a. Necesidad de un texto refundido tras varias reformas.	24
b. Conceptos y definiciones	25
Suelo	25
Unidades de suelo	25
Clases de aprovechamiento urbanístico	26
Excedente de aprovechamiento	27
Adquisición de un excedente de aprovechamiento	27
Área de reparto	27
Unidad de actuación urbanizadora	27
Unidad de actuación edificatoria	27
Calificación del suelo	28
Suelo dotacional	28
Sistema general	28
Sistema local	28
Densidad poblacional	28
Clases de usos	29
Zona de ordenación urbanística	29
Administración actuante	29
Núcleo rural tradicional	29
Superficie construida	30
Superficie del vuelo	30
Informe de sostenibilidad económica	30
2. Reglamentos urbanísticos de Castilla la Mancha.	31
Decreto 34/2011, de 26 de abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.	31
Decreto 29/2011, de 19 de abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.	32
Reglamento Suelo Rústico refundido. Decreto 242/2004. Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, texto refundido con el Decreto 177/2010 de Modificación del Reglamento de Suelo Rústico.	35
Reglamento de Planeamiento. Decreto 248/2004. Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.	38
3. Decreto 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios.	45
a. Reforma de los reglamentos urbanísticos.	45
b. Medidas para facilitar la actividad urbanística de los pequeños municipios	46
c. Suelo rústico.	46
d. Zonas verdes.	46
e. Planes Especiales	46
f. Municipios sin planeamiento urbanístico.	47
PARTE SEGUNDA.	48
Planeamiento en Castilla la Mancha.	48



Capítulo 2. Instrumentos de la ordenación territorial.	48
1. Los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística	48
2. Las Normas y las Instrucciones Técnicas del Planeamiento	48
3. Las Ordenanzas Municipales de la Edificación y la Urbanización	49
a. Las Ordenanzas Municipales de la Edificación	49
b. Las Ordenanzas Municipales de la Urbanización	50
4. Los Planes de Ordenación Territorial y Urbanística	50
a. Supramunicipales	50
b. Municipales	50
c. Especiales	51
5. Los Planes e Instrumentos Supramunicipales	51
a. Los Planes de Ordenación del Territorio	51
b. Los Planes de Singular Interés	52
c. Los Proyectos de Singular Interés	52
6. Los planes de Ordenación Municipal	53
7. Los Planes de Delimitación de Suelo Urbano	55
a. Memoria informativa y justificativa.	57
1. Memoria informativa.	57
2. Memoria justificativa.	58
b. Planos de información	59
c. Normas urbanísticas	59
Normas urbanísticas reguladoras de la ordenación del suelo urbano (SU)	60
Normas urbanísticas reguladoras de la ordenación del suelo urbanizable (SUB)	61
d. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) y Catálogo de suelo residencial público que formen parte del Plan de Ordenación Municipal (POM)	62
Documentación del catálogo de suelo residencial público.	62
e. Planos de ordenación del Plan de Ordenación Municipal (POM).	63
Determinaciones de los Planes de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU))	65
Capítulo 3. Los Planes Parciales	66
1. Los Planes Parciales	66
2. Clases de planes parciales	67
3. Las determinaciones de los Planes Parciales	67
4. Documentación de los planes parciales.	69
a. Memoria informativa y justificativa	70
b. Planos de información	71
c. Normas urbanísticas	72
d. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) que forme parte de los Planes Parciales (PP)	72
e. Planos de ordenación	72
f. Documentación adicional de los Planes Parciales de Mejora (PPM)	73
Capítulo 4. Los Estudios de Detalle	75
1. Los Estudios de Detalle	75
2. Documentación de los estudios de detalle.	77
Capítulo 5. Los Planes Especiales	78
1. Planes Especiales	78
2. Los planes especiales en el Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.	79
Planes Especiales (PE). Función	79
Clases de Planes Especiales (PE)	79



Determinaciones de los Planes Especiales (PE)	80
Determinaciones específicas de los Planes Especiales (PE) de creación y ampliación de reservas de suelo dotacional	80
Determinaciones específicas de los Planes Especiales (PE) de definición o protección de infraestructuras y vías de comunicación	81
Determinaciones específicas de los Planes Especiales (PE) de definición o protección del paisaje o del medio natural	82
Determinaciones específicas de los Planes Especiales (PE) de conservación de inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico	82
Determinaciones específicas de los Planes Especiales (PE) de vinculación de áreas o parcelas o solares a la construcción o rehabilitación de viviendas u otros usos sociales sometidos a algún régimen de protección pública	82
Documentos de los Planes Especiales (PE)	83

3. Planes Especiales de Reforma Interior (PERI). 84

Documentación de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI)	87
Planos de información	88
Normas urbanísticas	89
Planos de ordenación	89
Documentación adicional de los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM)	90

TALLER DE TRABAJO. 93

Esquemas relativos a la documentación según el tipo de planeamiento. 93

Documentación exigible a los planes especiales de reforma interior con carácter general en Castilla la Mancha. 93

Documentación exigible a los planes especiales de reforma interior que modifiquen la ordenación prevista por los planes de ordenación municipal en Castilla la Mancha. 95

Documentación exigible a los estudios de detalle en Castilla la Mancha. 96

Documentación exigible a los catálogos de bienes y espacios protegidos en Castilla la Mancha. 97

Documentación de los planes especiales con carácter general en Castilla la Mancha. 97

Documentación exigible a los planes parciales en Castilla la Mancha. 98

Documentación de los proyectos de singular interés en Castilla la Mancha. 101

Documentación de los planes (en general) en Castilla la Mancha. 101

Determinaciones que han de contener los proyectos de singular interés en Castilla la Mancha. 102

Determinaciones que han de contener los planes parciales en Castilla la Mancha. 104

Determinaciones que han de contener los planes de ordenación municipal en Castilla la Mancha. 105

Determinaciones que han de contener los planes de delimitación de suelo urbano en Castilla la Mancha. 108

Determinaciones que han de contener los estudios de detalle en Castilla la Mancha. 108

TALLER DE TRABAJO 109

Caso real. Estudio de detalle en Castilla la Mancha. 109

1. Memoria 109

Antecedentes 109

Justificación de la necesidad y conveniencia del E.D. 109

Características generales (ámbito, situación actual, determinaciones del planeamiento). 109

Justificación de la procedencia de la solución adoptada (determinaciones y estudio comparativo) 109

2. Documentación gráfica.	109
Planos de información (situación emplazamiento, descripción catastrales, información determinaciones).	109
Planos de las nuevas determinaciones (propuesta de alineación anterior, superposición de la propuesta y condiciones generales y ordenación resultante).	109

TALLER DE TRABAJO **126**

Formularios de todos los trámites de tramitación del procedimiento del estudio de detalle en Castilla La Mancha. **126**

1. Iniciativa de oficio: providencia de alcaldía.	130
2. Iniciativa de oficio: informe de secretaría.	131
3. Iniciativa de oficio: providencia de alcaldía.	135
4. Iniciativa de oficio: diligencia de recepción del proyecto del estudio de detalle.	136
5. Iniciativa particular: providencia de alcaldía.	137
6. Iniciativa particular: informe de secretaría.	138
7. Iniciativa particular: informe técnico.	142
8. Resolución de alcaldía de aprobación inicial y exposición al público.	144
9. Oficio de remisión al diario oficial de Castilla-La Mancha y al periódico.	146
10. Anuncio en el diario oficial de Castilla-La Mancha y en el periódico.	147
11. Certificado de secretaría sobre las alegaciones presentadas.	148
12. Providencia de alcaldía.	149
13. Informe de los servicios técnicos municipales y del equipo redactor.	150
14. Solicitud de informe a la comisión provincial de urbanismo (supuesto de municipios de menos de 10 000 habitantes de derecho).	152
15. Diligencia de recepción del informe técnico-jurídico de la comisión provincial de urbanismo (supuesto de municipios de menos de 10 000 habitantes de derecho).	153
16. Informe-propuesta de secretaría.	154
17. Dictamen de la comisión informativa.	157
18. Acuerdo del pleno de aprobación definitiva.	159
19. Oficio de remisión al boletín oficial de la provincia y al diario oficial de Castilla-La Mancha.	162
20. Anuncio en el boletín oficial de la provincia y en el diario oficial de Castilla-La Mancha.	163
21. Oficio de remisión a la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para su depósito.	164

PARTE TERCERA **165**

Tipificación del suelo en Castilla la Mancha. **165**

Capítulo 6. Tipología del suelo. **165**

1. La clasificación urbanística del suelo.	165
2. Clases de suelo urbano (SU), urbanizable (SUB) y rústico (SR).	165
a. El suelo urbano en los Municipios con Plan de Ordenación Municipal	166
b. El suelo urbanizable en los Municipios con Plan de Ordenación Municipal	166
c. El suelo rústico en los Municipios con Plan de Ordenación Municipal	167
3. Suelo urbano (SU)	167



a. Suelo urbano consolidado	167
b. Suelo urbano no consolidado	167
4. Suelo urbanizable (SUB)	168
a. Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP).	168
b. El régimen del suelo urbanizable con Programa de Actuación Urbanizadora	168
5. Suelo rústico (SR)	170
PARTE CUARTA.	172
Licencias urbanísticas.	172
Capítulo 7. Licencias urbanísticas.	172
1. Las actividades sujetas a declaración responsable o comunicación previa	172
2. Licencias urbanísticas	174
a. La competencia para el otorgamiento de la licencia urbanística.	174
b. El procedimiento general de otorgamiento de licencia urbanística.	174
c. Los efectos de la licencia urbanística.	175
3. Los actos sujetos a licencia urbanística.	175
4. Procedimiento del otorgamiento de licencias de obras.	177
5. Silencio administrativo positivo	179
6. El régimen de autorización provisional de actividades	180
TALLER DE TRABAJO.	181
Formularios específicos de licencias urbanísticas en Castilla la Mancha.	181
Solicitud de certificado acreditativo de otorgamiento de licencia por acto presunto en Castilla La Mancha	181
Resolución por la que se requiere al interesado para subsanar insuficiencias documentales en la solicitud de licencia en Castilla La Mancha.	182
TALLER DE TRABAJO	184
Modelo real de solicitud de licencia urbanística obra mayor. Ayuntamiento de Toledo.	184
TALLER DE TRABAJO	188
Formulario de declaración responsable de obra menor en Castilla la Mancha.	188
PARTE QUINTA.	190
Ejecución del planeamiento en Castilla la Mancha.	190
Capítulo 8. Ejecución del planeamiento de ordenación territorial y urbanística.	190
1. Ejecución del planeamiento de ordenación territorial y urbanística.	190
2. Gestión directa administrativa o por delegación.	190
Capítulo 9. Convenios urbanísticos.	193
1. Los convenios urbanísticos en Castilla la Mancha.	193
a. Concepto.	193
b. El procedimiento para la celebración y el perfeccionamiento de los convenios.	194
2. Los convenios urbanísticos conforme al Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.	195
a. Los convenios urbanísticos con particulares.	195
b. El procedimiento para la celebración y el perfeccionamiento de los convenios urbanísticos con particulares.	196

c. La naturaleza y la publicidad de los convenios urbanísticos con particulares.	198
Capítulo 10. La reparcelación	199
1. La reparcelación urbanística en Castilla la Mancha.	199
a. Concepto.	199
b. Los criterios para la reparcelación	201
2. La reparcelación económica	202
3. La reparcelación voluntaria y la forzosa	203
4. Desarrollo reglamentario de la reparcelación urbanística en Castilla la Mancha.	203
Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística	203
Concepto, objeto y clases de reparcelación	203
Concepto y objeto	203
Reparcelación voluntaria y forzosa	205
Reparcelación económica	205
Normalización de fincas	206
Supuestos en que es innecesaria la reparcelación	206
Área reparcelable, gastos de urbanización y aplicación de cuotas de urbanización	207
Área reparcelable	207
Gastos de urbanización	207
Anticipación de infraestructuras y servicios públicos	209
Formalización documental de la reparcelación	211
Proyecto de reparcelación	211
Memoria justificativa del proyecto de reparcelación	211
Contenido	212
Relación de personas interesadas afectadas por la reparcelación	213
Determinación de las fincas resultantes y propuesta de adjudicación	214
Memoria económica del proyecto de reparcelación	215
Indemnizaciones	215
Cuenta de liquidación provisional	216
Ejercicio del derecho a declinar la participación en la actuación	216
Documentación gráfica del proyecto de reparcelación	218
Planos y otros documentos del proyecto de reparcelación	218
Procedimiento para la aprobación del proyecto de reparcelación	219
Elaboración y tramitación del proyecto de reparcelación	219
Suspensión del otorgamiento de licencias	220
Revisión de licencias concedidas con anterioridad al inicio del expediente de reparcelación	220
Actuaciones preparatorias de averiguación de las circunstancias de las fincas y aprovechamientos afectados	221
Actuaciones preparatorias de determinación de personas titulares afectadas y publicidad frente a terceros	222
Tramitación y aprobación del proyecto de reparcelación forzosa	222
Tramitación del proyecto de reparcelación forzosa	222
Supuestos en que debe otorgarse nuevo trámite de audiencia	225
Terminación de la tramitación y aprobación del proyecto de reparcelación forzosa	225
Plazo máximo para resolver sobre proyectos de reparcelación forzosa de iniciativa privada	226
Publicidad del acuerdo de aprobación definitiva e inscripción del proyecto de reparcelación forzosa	226
Procedimiento para la aprobación del proyecto de reparcelación voluntaria	227
Tramitación y aprobación del proyecto de reparcelación voluntaria	227
Procedimiento para la aprobación de la normalización de fincas	228
Tramitación y aprobación del proyecto de normalización de fincas	228
La reversión de la reparcelación	228
Reglas de la reparcelación	229
Criterios de adjudicación de parcelas resultantes	229
Criterios de valoración de derechos y bienes a efectos indemnizatorios	232
Efectos de la reparcelación	233

Efectos jurídico-reales	233
Ocupación de los terrenos	233
Subrogación real de las antiguas parcelas por las nuevas	233
Subsistencia de derechos y cargas existentes sobre las parcelas	233
Entregas obligatorias de suelo a la Administración	234
Afección con carácter real de los terrenos al pago de las cargas de urbanización	234
Efectos económicos	234
Compensaciones en la cuenta de liquidación	235
Liquidación definitiva	235
Procedimiento para la aprobación de la liquidación definitiva	236
Régimen fiscal de la reparcelación	236

TALLER DE TRABAJO 238

La reparcelación inversa en Castilla La Mancha en base al Decreto de 86/2018, de 20 de noviembre de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios 238

Capítulo 11. Los programas de actuación urbanizadora (PAU). 240

1. Los programas de actuación urbanizadora (PAU). 240

2. Contenido de los programas de actuación urbanizadora (PAU). 241

a. Una alternativa técnica 241

b. Una proposición jurídico-económica 242

3. Los Proyectos de Urbanización 243

4. Los Programas de Actuación Urbanizadora conforme al Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución. 244

a. Definición, objetos y funciones de los Programas de Actuación Urbanizadora 244

b. Funciones básicas de los Programas de Actuación Urbanizadora 245

c. Contenido y documentación de los Programas de Actuación Urbanizadora 246

d. Tramitación de los Programas de Actuación Urbanizadora 249

1. Iniciativa de los Programas de Actuación Urbanizadora 249

2. Obtención de información previa y publicidad de las actuaciones para la aprobación de Programas de Actuación Urbanizadora 250

e. Procedimiento para la aprobación de Programas de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión directa 251

1. Iniciación del procedimiento 251

2. Información pública y audiencia 251

3. Informes de órganos administrativos 253

4. Aprobación del Programa en el régimen de gestión directa 254

5. Programas promovidos por la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha 254

TALLER DE TRABAJO 255

Programa de actuación urbanizadora en Castilla la Mancha. Alternativa técnica: ordenación detallada. 255

1. Antecedentes 256

2. Legislación de aplicación 256

2.1. El PAU 256

2.2. Tramitación de PAU 256

2.3. Aprobación y adjudicación del PAU 256

2.4. La adjudicación preferente 256

3. Determinaciones del p.g. 256

4. Urbanística 256

4.1 . Situación y superficie	256
4.2. Geología	256
4.3. Topografía	256
4.4. Usos, edificaciones e infraestructuras	256
4.5. Situación de la propiedad del suelo 5. Alternativa técnica. Ordenación detallada	256
5.1 . Delimitación	256
5.2. Forma de gestión	256
5.3. Objetivos	256
5.4. Asunción de la ordenación detallada	256
A. Estructura	256
B. Reordenación manzanas	256
C. Reordenación zonas verdes	256
5.5 . Cuadro comparativo ficha plan general	256
5.6. Ordenación y zonificación	256
5.7. Alineaciones	256
A. Perfiles transversales	256
B. Perfiles longitudinales	257
5.8. Aprovechamiento	257
5.9. Cesiones gratuitas	257
5.10. Derechos propietarios de terrenos	257
TALLER DE TRABAJO	280
Formularios específicos para adjudicación de un PAU de iniciativa particular en Castilla la Mancha.	280
1. Providencia de alcaldía.	280
2. Informe de secretaría.	282
3. Informe de los servicios técnicos municipales.	289
4. Resolución de alcaldía de exposición al público.	291
5. Aviso a titulares de derechos afectados.	293
6. Oficio de remisión al diario oficial de Castilla-La Mancha y al periódico.	294
7. Anuncio en el diario oficial de Castilla-La Mancha y en el periódico	295
8. Certificado de secretaría sobre las alegaciones presentadas.	296
9. Certificado de secretaría de las alternativas técnicas presentadas.	297
10. Certificado de secretaría de las proposiciones jurídico-económicas y propuestas de convenio urbanístico presentadas.	299
11. Acta de apertura de plicas.	301
12. Informe de los servicios técnicos sobre las alegaciones.	303
13. Informe de los servicios técnicos sobre las alternativas técnicas presentadas.	305
14. Informe de los servicios técnicos sobre las proposiciones jurídico-económicas y propuestas de convenios urbanísticos.	307

15. Informe-propuesta de secretaría. _____	309
16. Dictamen de la comisión informativa. _____	312
17. Acuerdo del pleno. _____	314
18. Solicitud de informe a la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. _____	317
19. Diligencia de recepción del informe de la consejería. _____	318
20. Informe-propuesta de secretaría. _____	319
21. Dictamen de la comisión informativa. _____	322
22. Acuerdo del pleno de aprobación y adjudicación del programa de actuación urbanizadora. _____	324
23. Oficio de remisión al registro administrativo de programas de actuación urbanizadora y de agrupaciones de interés urbanístico. _____	327
24. Oficio de remisión al diario oficial de Castilla-La Mancha. _____	328
25. Anuncio en el diario oficial de castilla-la mancha del acuerdo de aprobación definitiva. _____	329
26. Anuncio en el diario oficial de Castilla-La Mancha del texto del convenio urbanístico. _____	330
27. Oficio de remisión a la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. _____	331
TALLER DE TRABAJO _____	332
Formularios específicos de urbanización en Castilla la Mancha. _____	332
A. APROBACIÓN DE PROYECTO DE URBANIZACIÓN PARA ACTUACIONES URBANIZADORAS. _____	332
1. Providencia de alcaldía. _____	338
2. Informe de secretaría. _____	339
3. Informe de los servicios técnicos municipales. _____	344
4. Resolución de alcaldía. _____	346
5. Oficio de remisión al boletín oficial de la provincia. _____	347
6. Anuncio en el boletín oficial de la provincia. _____	348
7. Notificación a los propietarios afectados por el proyecto de urbanización. _____	349
B. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN PARA ACTUACIONES EDIFICATORIAS. _	349
1. Iniciativa particular: providencia de alcaldía. _____	355
2. Iniciativa particular: informe de secretaría. _____	356
3. Iniciativa particular: informe de los servicios técnicos municipales. _____	361
4. Iniciativa de oficio: providencia de alcaldía. _____	363
5. Iniciativa de oficio: informe de secretaría. _____	364
6. Iniciativa de oficio: diligencia. _____	369
7. Resolución de alcaldía de aprobación inicial. _____	370
8. Oficio de remisión al boletín oficial de la provincia. _____	371
9. Anuncio en el boletín oficial de la provincia. _____	372
10. Comunicación a los propietarios afectados. _____	373

11. Certificado de secretaría de las alegaciones presentadas. _____	374
12. Informe técnico sobre las alegaciones. _____	375
13. Informe-propuesta de secretaría. _____	377
14. Resolución de alcaldía de aprobación definitiva. _____	379
15. Notificación a los propietarios afectados por el proyecto de urbanización. ____	381
16. Oficio de remisión al boletín oficial de la provincia. _____	382
17. Anuncio en el boletín oficial de la provincia. _____	383
TALLER DE TRABAJO _____	384
Formularios específicos de tramitación completa de expedientes en Castilla la Mancha. _____	384
A. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN PARA ACTUACIONES URBANIZADORAS _	384
1. Providencia de alcaldía. _____	386
2. Informe de secretaría. _____	387
3. Informe de los servicios técnicos municipales. _____	392
4. Resolución de alcaldía. _____	394
5. Oficio de remisión al boletín oficial de la provincia. _____	395
6. Anuncio en el boletín oficial de la provincia. _____	396
7. Notificación a los propietarios afectados por el proyecto de urbanización. ____	397
B. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN PARA ACTUACIONES EDIFICATORIAS __	398
1. Iniciativa particular: providencia de alcaldía. _____	399
2. Iniciativa particular: informe de secretaría. _____	400
3. Iniciativa particular: informe de los servicios técnicos municipales. _____	405
4. Iniciativa de oficio: providencia de alcaldía. _____	407
5. Iniciativa de oficio: informe de secretaría. _____	408
6. Iniciativa de oficio: diligencia. _____	413
7. Resolución de alcaldía de aprobación inicial _____	414
8. Oficio de remisión al boletín oficial de la provincia. _____	415
9. Anuncio en el boletín oficial de la provincia. _____	416
10. Comunicación a los propietarios afectados. _____	417
11. Certificado de secretaría de las alegaciones presentadas. _____	418
12. Informe técnico sobre las alegaciones. _____	419
13. Informe-propuesta de secretaría. _____	421
14. Resolución de alcaldía de aprobación definitiva. _____	423
15. Notificación a los propietarios afectados por el proyecto de urbanización. ____	425
16. Oficio de remisión al boletín oficial de la provincia. _____	426
17. Anuncio en el boletín oficial de la provincia. _____	427
Capítulo 12. El agente urbanizador. _____	428
1. El urbanizador como agente gestor por adjudicación de la ejecución de un Programa de Actuación Urbanizadora. _____	428



2. Relaciones entre el urbanizador y los propietarios.	429
3. Facultades del agente urbanizador.	429
4. La retribución del urbanizador.	431
5. La tramitación de Programas de Actuación Urbanizadora de iniciativa particular o a desarrollar en régimen de gestión indirecta.	433
6. La simplificación del procedimiento de aprobación de Programas de Actuación Urbanizadora de iniciativa particular.	434
7. La aprobación y la adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora de iniciativa particular o a desarrollar en régimen de gestión indirecta.	435
8. Criterios de elección de la alternativa técnica y proposición jurídico-económica de un Programa de Actuación Urbanizadora de gestión indirecta.	436
9. El agente urbanizador conforme al Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.	437
a. El procedimiento de aprobación de Programas de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión indirecta.	437
b. Bases para la formulación de Programas de Actuación Urbanizadora y selección del agente urbanizador.	438
c. Información pública, audiencia y presentación de alternativas técnicas en el procedimiento ordinario.	442
d. Prórrogas del período de información pública y presentación de alternativas técnicas.	444
e. Presentación de proposiciones jurídico-económicas.	445
f. Apertura de plicas	445
g. Gestión Indirecta Procedimiento simplificado o de impulso particular.	446
1. Utilización del procedimiento simplificado o de impulso particular	446
2. Las prórrogas para la presentación de alternativas en el procedimiento simplificado o de impulso particular	447
h. Terminación de los procedimientos para la aprobación y adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora a desarrollar en régimen de gestión indirecta	447
i. Plazo para la aprobación municipal de los Programas de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión indirecta	449
j. Aprobación condicionada	450
k. Criterios de adjudicación	450
l. Formalización de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora	451
m. Derecho de reintegro y derecho de subrogación	452
n. Cesión de la condición de urbanizador	453
ñ. Notificación a las personas interesadas, publicidad y publicación de los Programas de Actuación Urbanizadora	454
1. Notificación a las personas interesadas del acuerdo de aprobación definitiva de los Programas de Actuación Urbanizadora	454
2. Publicidad y publicación de los Programas de Actuación Urbanizadora	454
o. Ejecución de Programas de Actuación Urbanizadora por urbanizador	455
1. Regulación de las actuaciones del urbanizador	455
2. Contratación de prestaciones accesorias	456
p. Contratación y ejecución de las obras de urbanización	456
q. Acta de replanteo	458
r. Relaciones entre el urbanizador y las personas propietarias	458
1. Relaciones entre el urbanizador y las personas propietarias. Formas de retribución	459
2. Prerrogativas y facultades del urbanizador	460
3. Derechos de los propietarios.	461
4. Pago mediante la cesión de terrenos edificables	463
5. Pago mediante cuotas de urbanización	463
6. Retasación de gastos de urbanización.	466
7. Garantías a prestar por el urbanizador a los propietarios.	467
s. Responsabilidad del urbanizador	467

t. Terminación de la ejecución de los Programas de Actuación Urbanizadora y resolución de la adjudicación. _____ 468

1. Causas de resolución de la adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora _____ 468

2. Compensación a las personas adjudicatarias de Programas de Actuación Urbanizadora. _____ 470

3. Consecuencias de la resolución de la adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora. _____ 470

TALLER DE TRABAJO _____ 472

Caso real: Bases para la adjudicación del programa de actuación urbanizadora y nombramiento de agente urbanizador en Castilla La Mancha. _____ 472

Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística _____ 472

BASE I. ANTECEDENTES Y OBJETO DE LAS BASES _____ 472

BASE II. RÉGIMEN JURÍDICO. _____ 472

BASE III. ORDENACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE. _____ 472

BASE IV. PRESCRIPCIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE LAS ALTERNATIVAS TÉCNICAS. _____ 472

BASE V. PRESCRIPCIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS Y DE LAS PROPOSICIONES ECONÓMICAS. _____ 473

BASE VI. CAPACIDAD PARA SER AGENTE URBANIZADOR. _____ 475

BASE VII. SOLVENCIA TÉCNICA Y FINANCIERA. _____ 475

BASE VIII. GARANTÍAS DEL PROGRAMA. _____ 475

BASE IX. FECHA Y CONTENIDO DE LAS OFERTAS _____ 475

BASE X. PROCEDIMIENTO PARA LA TRAMITACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA _____ 475

BASE XI. INFORMACIÓN PÚBLICA Y PRESENTACIÓN DE ALTERNATIVAS TÉCNICAS (SOBRE A) Y DE LOS REQUISITOS DE CAPACIDAD Y SOLVENCIA DE LOS LICITADORES _____ 476

BASE XII. AVISO A LOS AFECTADOS _____ 476

BASE XIII. PRESENTACIÓN DE PLICAS _____ 476

BASE XIV. APERTURA DE PLICAS. _____ 476

BASE XV. CRITERIOS OBJETIVOS DE ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA. _____ 476

BASE XVI. DERECHO DE REINTEGRO Y DE SUBROGACIÓN. _____ 476

BASE XVII. FORMALIZACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA Y EFECTOS DE SU APROBACIÓN. _____ 476

BASE XVIII. INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS A FORMULAR POR EL AGENTE URBANIZADOR. _____ 476

BASE XIX. PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA. _____ 476

BASE XX. PENALIZACIONES. _____ 476

BASE XXI. CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO. _____ 476

BASE XXII. RESOLUCIÓN. _____ 476

BASE XXIII. PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN. _____ 476

BASE XXIV. JURISDICCIÓN COMPETENTE. _____ 476

Capítulo 13. El agente edificador y el deber de edificar en Castilla la Mancha. 489

1. Derecho y deber de edificar	489
2. Incumplimiento del deber de edificar.	489
3. El agente edificador: sustitución del propietario incumplidor.	490
a. Convocatoria de concurso por la administración para la sustitución del propietario incumplidor.	490
Convocatoria por la Administración actuante	491
Convocatoria a instancia de interesado	492
b. La alternativa técnica	492
c. El régimen de garantías y de relaciones entre Administración, adjudicatario y propiedad	493
d. El incumplimiento del adjudicatario del concurso.	493

Capítulo 14. Las Agrupaciones de interés urbanístico en Castilla La Mancha. 495

1. Las Agrupaciones de Interés Urbanístico (AIU) en Castilla La Mancha.	495
2. Inscripción en el correspondiente Registro Administrativo de Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras.	497
a. Escritura pública	497
b. Registro administrativo de Programas de Actuación Urbanizadora y de Agrupaciones de Interés Urbanístico.	497
c. Procedimiento de inscripción en el registro administrativo de agrupaciones de interés urbanístico y entidades urbanísticas colaboradoras de conservación de Castilla la Mancha. Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.	497
Inscripción en el registro administrativo de agrupaciones de interés urbanístico y entidades urbanísticas colaboradoras de conservación.	498
d. Diferencias con las entidades urbanísticas de conservación.	500

PARTE SEXTA. 503

La ruina urbanística en Castilla la Mancha.	503
--	------------

Capítulo 15. La ruina urbanística en Castilla la Mancha. 503

1. Ruina urbanística.	503
a. La situación legal de ruina.	503
b. La declaración de la situación legal de ruina urbanística:	504
2. Expediente de declaración de ruina.	504
3. Clases de ruina.	505
a. Ruina parcial	505
b. Ruina total	505
4. Efectos de la declaración de ruina	505
5. Ordenes de ejecución y ruina en Castilla la Mancha (Artículos 137 del TR y 63 del Decreto 34/2011 por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística).	506

PARTE SÉPTIMA. 509

Disciplina urbanística.	509
--------------------------------	------------

Capítulo 16. Disciplina urbanística. 509

1. Las edificaciones, construcciones e instalaciones y las operaciones y actividades clandestinas.	509
2. El régimen de legalización de las actuaciones clandestinas.	509
a. El proyecto de legalización	509
b. Procedimiento de legalización	510
c. Medidas cautelares.	511
3. Las actuaciones ilegales.	511

Capítulo 17. Sanciones urbanísticas en Castilla la Mancha.	513
1. Las infracciones territoriales y urbanísticas.	513
a. Infracciones muy graves	513
b. Infracciones graves	513
c. Infracciones leves	514
2. Las sanciones urbanísticas.	515
3. Los sujetos responsables de las infracciones urbanísticas.	515
4. La prescripción de las infracciones.	516
TALLER DE TRABAJO.	518
Formularios específicos del procedimiento sancionador en Castilla la Mancha.	518
Escrito de alegaciones por el que se pone de manifiesto la prescripción de la acción de restauración en Castilla-La Mancha	518
Resolución por la que se ordena la suspensión de obras en curso por realizar obras sin licencia y requerimiento de legalización en Castilla La Mancha	519
Incoación de procedimiento revisión de una licencia en Castilla La Mancha.	520
Resolución final de expediente de declaración de ruina en Castilla La Mancha	522
Resolución de adopción de medidas cautelares en supuestos de ruina física inminente en Castilla La Mancha	523
Inicio del expediente de ruina en Castilla La Mancha	524
Orden de ejecución de obras en Castilla La Mancha	524
Resolución por la que se declara la caducidad del expediente sancionador en Castilla La Mancha	525
Resolución sancionadora de alcaldía en Castilla La Mancha	526
Escrito de alegaciones a la propuesta de resolución en Castilla La Mancha	528
Propuesta de resolución en Castilla La Mancha	528
Resolución por la que se ordenan medidas de carácter provisional en procedimiento sancionador en Castilla La Mancha.	529
Escrito por el que el interesado recusa al instructor o al secretario designado para la tramitación del procedimiento sancionador en Castilla-La Mancha	530
Resolución de inicio de expediente sancionador en Castilla La Mancha	531
PARTE OCTAVA	533
Formularios.	533
A. REPARCELACIÓN FORZOSA	533
1. El porqué del procedimiento de reparcelación Forzosa	533
2. El procedimiento de reparcelación Forzosa	538
a. Providencia de alcaldía	538
b. Informe de secretaría	539
c. Providencia de alcaldía	544
d. Publicaciones.	545
e. Notificaciones y certificaciones.	547
f. Providencias.	549
g. Resolución.	550
h. Publicaciones.	551
i. Informes Técnicos.	555

MODELOS ADICIONALES DE REPARCELACIÓN.	566
1. Providencia de iniciación del expediente de reparcelación por imperativo legal.	566
a. Modelo 1.	566
b. Modelo 2.	568
c. Modelo 3.	570
d. Modelo 4.	572
2. Redacción de oficio del Proyecto de Reparcelación.	574
3. Notificación a los interesados.	576
4. Anuncio.	578
5. Identificación de propietarios titulares de las fincas afectadas por la relimitación.	579
6. Oficio para la identificación de propietarios y fincas afectadas	581
7. Incoación a iniciativa privada (100% de propietarios afectados).	582
8. Incoación a iniciativa privada: Edicto	583
9. Solicitud de certificación registral de titularidad y cargas de las fincas incluidas en la unidad reparcelable	584
a. Modelo 1.	584
b. Modelo 2.	586
c. Modelo 3.	587
d. Modelo 4.	589
10. Notificación a los propietarios de la iniciación de la reparcelación	591
a. Modelo 1.	591
b. Modelo 2.	593
11. Instancia de los propietarios afectados presentando el proyecto de reparcelación	595
12. Acuerdo municipal aprobando realizar de oficio el Proyecto de Reparcelación	596
Preliminar: normas para la redacción del proyecto de reparcelación	596
a. Modelo 1.	605
b. Modelo 2.	606
13. Proyecto de Reparcelación	607
Modelo 1	607
Modelo 2.	625
14. Proyecto de reparcelación urbanística por mutuo acuerdo	632
15. Proyecto de reparcelación simplemente económica.	643
16. Expediente de normalización de fincas	644
17. Apertura del trámite de información pública	653
a. Modelo 1	653
b. Modelo 2	653
18. Certificación del resultado del trámite de información pública	654
19. Decreto de la alcaldía proponiendo la redacción del proyecto de reparcelación por la administración municipal	656
a. Modelo 1.	656
b. Modelo 2.	657
20. Acuerdo del ayuntamiento sobre la redacción de oficio del proyecto de reparcelación por la administración	659
21. Acuerdo aprobación inicial del proyecto de reparcelación.	660
a. Modelo 1.	660
b. Modelo 2.	661

22. Anuncio de aprobación inicial.	662
23. Notificación personal del acuerdo de aprobación inicial a los interesados	663
24. Certificación del resultado del trámite de información pública	665
25. Tramitación de las alegaciones.	666
26. Informes -técnico y jurídico- sobre las alegaciones.	667
a. Modelo 1.	667
b. Modelo 2.	669
27. Providencia de la Alcaldía sobre trámite de audiencia a los interesados a la vista del informe técnico sobre las alegaciones.	672
28. Notificación a los afectados por la propuesta de rectificación del proyecto de reparcelación	673
a. Modelo 1.	673
b. Modelo 2.	674
29. Requerimiento a los propietarios para formalizar la reparcelación y transmitan al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria	675
30. Certificación del trámite de audiencia a la rectificación del proyecto de reparcelación	676
31. Acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación	676
a. Modelo 1	676
b. Modelo 2	678
c. Modelo 3	679
d. Modelo 4	681
32. Anuncio de la aprobación definitiva.	682
a. Anuncio de publicación	682
b. Notificación a los interesados	683
33. Notificación a los interesados del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación	685
34. Diligencias de notificación y publicación. Aprobación definitiva	686
35. Requerimiento a propietario para la efectividad de las cesiones previstas en Proyecto de Reparcelación	687
36. Solicitud de propietario para aplazamiento (o fraccionamiento) de los gastos de urbanización	688
37. Escritura o documento administrativo de formalización de la reparcelación	689
a. Formalización mediante escritura pública	689
b. Inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad	690
c. Protocolización mediante acta notarial	693
d. Solicitud de inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad	695
38. Escritura de reparcelación voluntaria y delimitación de la unidad de actuación discontinua, segregación y cesión gratuita	696
39. Documento administrativo de formalización de la reparcelación	700
40. Protocolización del documento administrativo de aprobación de la reparcelación	702
41. Solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad	703
42. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria continua.	704
43. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria y discontinua	706
44. Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, (incluidos el Proyecto de	

Reparcelación y el Proyecto de Urbanización) .	709
45. Aprobación de iniciativa para el desarrollo por el Sistema de Compensación y reparcelación, previos a la Junta de Compensación.	711
B. PROYECTO DE COMPENSACIÓN.	716
1. Expediente administrativo del proyecto de compensación	716
a. Trámite de elaboración y presentación del proyecto de compensación.	716
b. Escrito del propietario único	719
c. Actuación municipal	720
d. Acuerdo de aprobación inicial del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.	723
e. Información pública y notificación a los propietarios.	724
f. Adhesión a la Junta de Compensación.	725
g. Acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.	726
h. Modelo de expediente requiriendo Proyecto de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta	728
i. Comparecencia ante el ayuntamiento para acceder a elaborar los Proyectos de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta de Compensación	730
j. Informe técnico	732
k. Informe jurídico	733
l. Aprobación inicial.	735
m. Información pública y audiencia de los propietarios	736
n. Aprobación definitiva	738
ñ. Supuestos especiales.	740
2. Proyecto de Compensación.	742
a. Formulario de Proyecto de compensación	742
I.- BASES LEGALES	742
II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA	743
III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS. CARGAS E INDEMNIZACIONES	744
IV. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO .	747
V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE	747
VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES	747
VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS	748
VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN	748
IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN	748
X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA	750
XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA	750
XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO	751
XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	751
XIV.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DE QUE CONSTA EL PRESENTE PROYECTO DE COMPENSACIÓN	752
b. Modelo 2.	752
Valoración de construcciones, edificaciones y otros derechos	761
Extinción de derechos reales y cargas incompatibles con el planeamiento respecto a los propietarios no adjudicatarios de suelo	761
Parcelas resultantes	762
Gastos de urbanización. Estimación del coste.	766

Cuenta de liquidación provisional	766
c. Precauciones. para la redacción del proyecto de compensación	766
I.- BASES LEGALES	766
II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA	766
III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS, CARGAS E INDEMNIZACIONES	767
IV.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO	769
V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE	769
VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES	769
VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS	770
VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN	770
IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN	771
X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA AL AYUNTAMIENTO	772
XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA	772
XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO	772
XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	773
d. Documentación complementaria de que debe constar el proyecto de compensación	774
COMENTARIOS PRÁCTICOS.	774
JURISPRUDENCIA PRÁCTICA.	775
3. Certificado acreditativo de la aprobación de un proyecto de compensación.	776
4. Escritura notarial de protocolización de un proyecto de compensación	777
5. Estatutos de la junta de compensación.	778
a. Modelo 1.	778
b. Modelo 2.	810
6. Bases de actuación de una junta de compensación (de polígono o unidad de actuación).	826
a. Modelo 1.	826
b. Modelo 2.	835
c. Modelo 3 (con urbanizador).	841
7. La inscripción registral de la junta.	844
a. Solicitud al registro de la propiedad instando a la práctica de la nota marginal de inicio del proyecto de compensación	844
b. Aprobación por el Ayuntamiento de la constitución de la Junta de Compensación.	845
c. Solicitud del Presidente de la Junta de Compensación al Registro de la Propiedad de extensión de nota marginal de afección de los terrenos al Sistema de Compensación.	846
8. Instancia solicitando la incorporación por adhesión a la junta de compensación	847
9. Carta de pago y entrega de posesión de indemnización sustitutoria a titulares de derechos incompatibles con el planeamiento	848
10. Acta de libramiento y recepción de las obras de urbanización	850
ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN.	852
A) Formulación del proyecto de compensación.	852
B) Sometimiento del proyecto de compensación a la audiencia de todos los afectados.	855
C) Aprobación por la Junta de Compensación del Proyecto de Compensación.	855

D) Remisión del Proyecto de Compensación al Ayuntamiento para su aprobación definitiva.	856
E) Informe de los servicios técnicos municipales.	856
F) Aprobación definitiva por el Ayuntamiento del Proyecto de Compensación-	856
H) Formalización del Proyecto de Compensación.	857
I) Inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Compensación.	857
C. ENTIDAD DE CONSERVACIÓN.	859
1. Estatutos de la Entidad de Conservación	859
2. Decreto de incoación de expediente para creación de la entidad	871
3. Informe jurídico sobre los estatutos presentados.	872
4. Decreto de aprobación inicial de los estatutos de entidad de constitución obligatoria	874
5. Información pública: Anuncio.	878
6. Certificación del secretario	880
7. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (sin alegaciones)	881
8. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (con alegaciones)	882
9. Notificaciones a interesados.	885
10. Anuncio público.	886
11. La asamblea constituyente	888
12. Adhesión a la entidad	889
13. Acta de constitución	890
14. Escritura de constitución.	892
14. Ratificación de la constitución de la entidad	895
15. Acuerdo de disolución de la entidad	896
16. Ratificación mediante decreto del Alcalde-Presidente	897
17. Requerimiento de las cesiones obligatorias	899
D. LA ASOCIACIÓN DE COOPERACIÓN URBANÍSTICA	900
1. Instancia de constitución de asociación administrativa de cooperación.	900
2. Modelo de Estatutos de Asociación Administrativa de propietarios	903
3. Dictamen jurídico.	912
4. Aprobación inicial.	913
5. Anuncios.	914
6. Aprobación definitiva.	915
7. Requisitos administrativos.	917
E. EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS.	918
1. Escrito requiriendo para la emisión de la hoja de aprecio	918
2. Descripción del bien expropiado	919
3. Descripción de un edificio expropiado	920
4. Escrito del expropiado exponiendo su valoración	921



5. No aceptación de la hoja de aprecio del expropiado _____	922
6. Hoja de aprecio de la administración _____	923
7. Escrito del expropiado no aceptando la hoja de aprecio de la administración. ____	925
8. Requerimiento para llegar al común acuerdo _____	927
9. Propuesta de adquisición _____	928
10. Diligencia de no aceptación de la propuesta _____	929
11. Modelo de convenio _____	930
FORMULARIOS EN CASO DE LIBERACIÓN DE EXPROPIACIONES. _____	933
F. CONVENIOS URBANÍSTICOS. _____	938
1. Escrito de solicitud de particular proponiendo un convenio urbanístico a la administración. _____	938
2. Modelo básico de convenio aceptando la modificación puntual del PGOU. _____	940
3. Convenio para recalificación como finca urbana mediante modificación puntual del PGOU. _____	945
4. Convenio urbanístico para recalificación a urbano mediante cesión de terreno para dotación mediante modificación puntual del PGOU. _____	948
5. Convenio urbanístico para aumento de altura de edificio mediante modificación puntual del PGOU con compensación dineraria. _____	950
6. Convenio urbanístico para ocupación de terrenos para realizar obras de urbanización _____	952
7. Convenio urbanístico para modificación puntual del PGOU a efectos de obras y edificabilidad, mediante cesión de terrenos. _____	954
8. Convenio urbanístico para urbanización, construcción y mantenimiento de aparcamiento público. _____	957
9. Convenio urbanístico para recalificación de una finca parcialmente urbana. ____	961
10. Convenio urbanístico para inclusión de terrenos en suelo urbano mediante revisión del PGOU. _____	964
11. Convenio urbanístico para desarrollar unidad de actuación _____	968
12. Convenio urbanístico para ampliación de una gran superficie /centro comercial	972
13. Convenio urbanístico para la construcción de VPO. _____	975
14. Convenio urbanístico entre el Ministerio de Fomento y Consejería de obras públicas y urbanismo para la delimitación de un área de rehabilitación prioritaria	978
15. Convenio urbanístico para la inclusión de un terreno en suelo urbano, mediante la modificación puntual del PGOU _____	980
16. Convenio urbanístico para la cesión de un terreno destinado a la construcción de un polideportivo, mediante la modificación puntual del PGOU _____	982
17. Convenio urbanístico entre el ayuntamiento y una empresa para la ejecución del planeamiento por el sistema de expropiación. _____	984
18. Convenio urbanístico para la ocupación de terrenos para ejecutar obras de urbanización. _____	989
19. Convenio Urbanístico de Gestión y Ejecución del Planeamiento. _____	991
G. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE CONVENIOS _____	994
1. Providencia de alcaldía _____	994



2. Informe de secretaría	995
3. Textos preliminares y diligencias.	997
4. Publicidad.	1000
5. Alegaciones.	1002
6. Informes técnicos.	1003
7. Textos finales de convenios. Modelo.	1006
8. Diligencias finales.	1009
9. Informes y dictámenes.	1011
10. Acuerdo plenario.	1014

¿QUÉ APRENDERÁ?



- **El régimen urbanístico en Castilla La Mancha.**
- **El Plan de Ordenación del Territorio de Castilla-La Mancha (POT "Castilla-La Mancha").**
- **Proyectos de Singular Interés (PSI).**
- **Estudio de detalle en Castilla la Mancha.**
- **Licencias urbanísticas en Castilla la Mancha.**
- **Ejecución del planeamiento en Castilla la Mancha.**
- **Los convenios urbanísticos en Castilla la Mancha.**
- **Los programas de actuación urbanizadora (PAU).**
- **En agente urbanizador en Castilla la Mancha.**

PARTE PRIMERA.

El urbanismo de Castilla-La Mancha.

Capítulo 1. El régimen urbanístico en Castilla-La Mancha.



1. Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística

a. Necesidad de un texto refundido tras varias reformas.