



CURSO/GUÍA PRÁCTICA URBANISMO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	17
Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje	19
PARTE PRIMERA	19
El urbanismo sostenible.	19
Capítulo 1. La infraestructura verde, el paisaje y la ocupación racional del territorio.	19
1. ¿Qué es el desarrollo territorial y urbanístico sostenible de la Comunidad Valenciana?	19
2. ¿Qué es la infraestructura verde?	20
a. Concepto de infraestructura verde	20
b. Integración preliminar de la infraestructura verde al planeamiento urbanístico.	20
c. Funciones de la infraestructura verde.	20
d. Espacios que integran la infraestructura verde.	21
3. El paisaje de la Comunidad Valenciana.	24
a. Concepto de paisaje	24
b. Instrumentos del paisaje.	24
4. Ocupación racional del suelo	25
a. Concepto de ocupación racional del suelo.	25
b. Criterios generales de crecimiento territorial y urbano en suelo urbano y urbanizable.	25
c. Criterios generales de ordenación e integración paisajística	26
d. Criterios generales de ordenación de los recursos hídricos en el territorio.	27
e. Criterios de integración territorial y paisajística de las infraestructuras en los planes territoriales, urbanísticos y sectoriales	28
f. Criterios para la ordenación del medio rural valenciano en la planificación territorial y urbanística.	28
PARTE SEGUNDA	30
Instrumentos de ordenación	30
Capítulo 2. Instrumentos de ordenación	30
1. Tipos de instrumentos de ordenación.	30
a. Ámbito supramunicipal	30
b. Ámbito municipal	31
2. Planes de acción territorial	31
3. Proyectos de inversiones estratégicas sostenibles (PIES)	32
a. Concepto del Proyecto de inversiones estratégicas sostenibles (PIES)	32
b. Requisitos de los PIES	33
4. Planes generales estructurales mancomunados.	35
5. El plan general estructural	35
a. Función y ámbito del plan general estructural.	35
b. Determinaciones de la ordenación estructural.	36
c. Zonas de ordenación estructural: función y contenidos.	36
d. Delimitación de ámbitos de planeamiento urbanístico diferenciado.	37
e. Memoria económica del plan general estructural.	37
f. Áreas de reparto y aprovechamiento tipo.	38
g. Documentación del plan general estructural.	38
g. Funciones y ámbito del plan de ordenación pormenorizada	39



TALLER DE TRABAJO	40
Decreto Ley 1/2022, de 22 de abril, del consell, de medidas urgentes en respuesta a la emergencia energética y económica originada en la comunidad valenciana por la guerra en Ucrania	40
Reforma de la Ley del suelo de la Comunidad Valenciana para favorecer la ocupación del suelo por centrales fotovoltaicas	40
TALLER DE TRABAJO	44
Decreto Ley 4/2022, de 3 de junio, del Consell, por el que se modifica el texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell	44
TALLER DE TRABAJO	54
El Plan de acción territorial sectorial del comercio de la Comunitat Valenciana (PATSECOVA) en 23 preguntas y respuestas	54
Decreto 215/2020, de 29 de diciembre, del Consell, de aprobación del Plan de Acción Territorial Sectorial del Comercio de la Comunitat Valenciana.	54
1. ¿Por qué se crea el Plan de Acción Territorial Sectorial del Comercio de la Comunitat Valenciana?	54
Alcance y contenidos del PATSECOVA	55
Perspectiva política de pequeño comercio frente a gran comercio.	56
Intervención pública en la ordenación de un sector económico privado.	56
2. ¿Cuál es la estructura del Plan de Acción Territorial Sectorial del Comercio de la Comunitat Valenciana?	56
3. ¿Cuáles son los instrumentos para la planificación, ordenación y dinamización territorial del comercio valenciano?	57
a) Instrumentos de ámbito supramunicipal	57
b. Medidas, planes y programas de ámbito municipal	57
4. ¿Cuál es el objeto de las directrices de ordenación comercial?	58
5. ¿Qué se entiende por modelo comercial en el plan general estructural municipal?	60
6. ¿Qué son los Planes de acción comercial?	60
7. ¿Qué son los Proyectos de urbanismo comercial?	61
8. ¿Qué son los Planes de dinamización comercial?	62
9. ¿Qué son los Estudios, programas y planes para la consideración de los paisajes comerciales?	62
10. ¿Qué son los Programas de gestión de zonas comerciales?	64
11. ¿Qué son las Áreas comerciales estratégicas?	64
12. ¿Qué son las Áreas de nueva centralidad comercial?	65
13. ¿Qué son las Áreas de oportunidad comercial?	66
14. ¿Qué son las Áreas de dinamización comercial?	67
15. ¿Qué son Áreas comercialmente saturadas?	68
16. ¿Cómo debe regularse el suelo comercial en el planeamiento urbanístico valenciano?	69
17. ¿Pueden implantarse usos comerciales en suelo industrial?	71
18. ¿Qué condicionantes de accesibilidad y movilidad sostenible afectan a los centros comerciales?	72
19. ¿Cómo se clasifican los centros comerciales en la Comunidad Valenciana?	73



20. ¿Se condiciona la futura localización de nuevos proyectos comerciales en la Comunidad Valenciana? _____	74
21. ¿Con qué criterios quedan prohibidos los grandes centros comerciales en la Comunidad Valenciana? _____	75
22. ¿Cuál es el proceso de Evaluación medioambiental de centros comerciales? _____	75
23. ¿Qué sucede con los parques comerciales no planificados que han alcanzado las 5 hectáreas? _____	76
TALLER DE TRABAJO _____	77
Caso práctico. Modificación puntual de un PGOU de municipio de la Comunidad Valenciana. _____	77
TALLER DE TRABAJO _____	101
Criterios para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental y territorial. _____	101
TALLER DE TRABAJO _____	103
Informe del Proceso de Participación Pública del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica del Plan de Ordenación en la Comunidad Valenciana. _____	103
Caso real 1 de municipio de la Comunidad Valenciana. _____	103
Caso real 2 de municipio de la Comunidad Valenciana. _____	114
Capítulo 3. Planes parciales, planes de reforma interior y estudios de detalle	124
1. Planes parciales y planes de reforma interior _____	124
a. Paralelismos entre planes parciales y planes de reforma interior _____	124
b. Documentación de los Planes parciales y planes de reforma interior _____	124
2. Estudios de detalle. _____	125
3. Catálogo de protecciones. _____	126
4. Planes especiales. _____	127
a. Función de los planes especiales _____	127
b. Documentación de los planes especiales _____	127
5. Planes de reforma interior de las actuaciones de renovación y regeneración urbana. _____	128
TALLER DE TRABAJO _____	130
Estudio de detalle y estudio de integración Paisajística en la Comunidad Valenciana.	130
TALLER DE TRABAJO _____	135
Modelo técnico por arquitecto de estudio de integración paisajística en la Comunidad Valenciana. _____	135
Ubicación. Descripción de la actuación _____	136
Promotor. Autor del estudio _____	136
Ámbito de estudio: cuenca visual _____	136
Planeamiento urbanístico y ambiental de aplicación _____	136
Normativa urbanística de aplicación _____	136
Normas de carácter paisajístico de aplicación _____	136
Delimitación del ámbito de estudio y caracterización de las unidades de _____	136
Paisaje y de los recursos paisajísticos afectados _____	136
Delimitación de las unidades de paisaje _____	136
Recursos paisajísticos _____	136
Medidas de integración paisajística _____	136
Planes y proyectos en trámite o ejecución dentro del mismo ámbito de estudio _____	136
Reportaje fotográfico _____	136



Documentación justificativa _____	136
Plan de participación pública _____	136
Alcance y contenido del estudio _____	136
Justificación del cumplimiento de las determinaciones del estudio de paisaje de planeamiento del municipio u otras que les sean de aplicación _____	136
Valoración de la integración paisajística _____	136
Valoración de la integración visual _____	136
Conclusiones de la valoración de la integración paisajística y visual. _____	136
TALLER DE TRABAJO _____	175
Caso real. Modelo de Estudio de Integración Paisajística. _____	175
Antecedentes y objeto. _____	175
Descripción y definición del alcance de la situación. _____	175
Promotor antecedentes proyecto. _____	175
Delimitación del ámbito de estudio _____	175
Planes o proyectos en trámite en el mismo ámbito _____	175
Identificación de impactos y medidas correctoras. _____	175
Valoración y justificación de la integración paisajística y visual. _____	175
Identificación paisajística. _____	175
Identificación visual. _____	175
TALLER DE TRABAJO _____	197
Caso práctico. La transitoriedad de la norma de urgencia en el plan de ordenación detallada del PGOU de Castellón _____	197
TALLER DE TRABAJO _____	231
Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana. _____	231
Capítulo 4. La gestión del planeamiento urbanístico _____	233
1. Conceptos básicos de la gestión del planeamiento urbanístico _____	233
Área de reparto _____	233
Área urbana homogénea _____	233
Aprovechamiento tipo _____	233
Aprovechamiento subjetivo _____	234
Aprovechamiento objetivo _____	234
Excedente de aprovechamiento _____	234
Porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración _____	234
Compensación de excedente de aprovechamiento _____	234
Transferencia de aprovechamiento _____	234
2. Actuaciones integradas, actuaciones aisladas y unidades de ejecución. _____	235
a. Actuaciones integradas _____	235
b. Actuaciones aisladas _____	235
c. Unidades de ejecución _____	235
Capítulo 5. Rehabilitación urbanística. _____	236
1. Actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana _____	236
a. Actuaciones de transformación urbanística y de edificación y rehabilitación en suelo urbano _____	236
Actuaciones de urbanización _____	236
Actuaciones de dotación _____	237
Actuaciones de edificación o de rehabilitación _____	237
b. Sujetos intervinientes. _____	237
2. Programas de actuación de renovación y regeneración urbana _____	238
Capítulo 6. Cesiones obligatorias de suelo o aprovechamientos. _____	239
1. Cesiones obligatorias de suelo o aprovechamientos. _____	239
2. Transferencias de aprovechamiento. _____	240



3. Reservas de aprovechamiento. _____	240
PARTE TERCERA _____	242
Gestión urbanística _____	242
Capítulo 7. Reparcelación urbanística en la Comunidad Valenciana _____	242
1. Concepto de reparcelación urbanística. _____	242
2. Clases de reparcelación. _____	243
a. Reparcelación forzosa _____	243
b. Reparcelación voluntaria. _____	243
c. Reparcelación en régimen de propiedad horizontal. _____	244
d. Reparcelación económica. _____	244
3. Derechos de la reparcelación. _____	245
4. Valoración de bienes y derechos. _____	245
5. Distribución de las adjudicaciones. _____	246
a. Reglas generales de distribución _____	246
b. Reglas especiales sobre proindivisos. _____	247
c. Reglas especiales en la gestión directa. _____	247
6. Identificación y titularidad de fincas, bienes y derechos afectados. _____	248
a. Investigación de las titularidades _____	248
b. Identificación registral de fincas. _____	248
7. Cuenta de liquidación provisional y liquidación definitiva de la reparcelación. _____	249
8. Contenido documental del proyecto de reparcelación. _____	250
9. Efectos de la reparcelación. _____	251
10. La reversión de la reparcelación _____	252
TALLER DE TRABAJO _____	254
Caso real de Proyecto de reparcelación forzosa en la Comunidad Valenciana. _____	254
Ámbito _____	255
Modificado tras periodo de información al público _____	255
INDICE _____	255
DOCUMENTO 1. MEMORIA _____	255
1. ANTECEDENTES _____	255
1.1. Planeamiento que se ejecuta _____	255
2. NORMATIVA APLICABLE _____	255
3. DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN _____	255
4. CONCEPTO Y OBJETO DE LA REPARCELACIÓN _____	255
5. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REPARCELABLE _____	255
5.1. Superficie y límites del Área Reparcelable _____	255
6. CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR LA TITULARIDAD DE LAS PARCELAS AFECTADAS	255
7. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE BIENES Y DERECHOS _____	255
7.1. Valoración de plantaciones, edificaciones, construcciones e instalaciones que deban demolerse o destruirse _____	255
7.2. Valoración de cargas y gravámenes _____	255
7.3. Valoración de actividades económicas _____	255
8. FINCAS APORTADAS _____	255
8.1. Tratamiento de los bienes de dominio público _____	255
8.2. Titularidades dudosas. _____	255
9. CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS _____	255
10. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE SUPERFICIES ADJUDICADAS _____	255
11. FINCAS ADJUDICADAS _____	255
12. CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE DE LUCES Y VISTAS _____	255



13. CARGAS Y GASTOS QUE CORRESPONDEN A LOS ADJUDICATARIOS _____	255
14. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL _____	255
15. EFECTOS DE LA REPARCELACIÓN _____	255
2. Relación de propietarios e interesados _____	255
3. Descripción de las fincas o partes de fincas aportadas a la reparcelación _____	255
4. Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes _____	255
5. Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan _____	255
6. Cuenta de liquidación provisional _____	255
7. Planos _____	255
1- Planos de Información _____	255
1.1.- Situación _____	255
1.2.- Catastral _____	255
1.3.- Parcelario Instituto Geográfico y Catastral _____	255
1.4.- Estado Actual – Topográfico _____	256
1.5.- Cesión y transferencia de aprovechamiento _____	256
2- Planos de Proyecto _____	256
2.1.- Fincas Aportadas _____	256
2.2.- Ordenación Pormenorizada _____	256
2.3.- Fincas Adjudicables _____	256
2.4.- Fincas Resultantes _____	256
2.5.- Fincas Resultantes Acotadas _____	256
2.6.- Superposición _____	256
8. Memoria de cuotas de urbanización _____	256
9. Anejos _____	256
Anejo I: Certificados de dominio y cargas. _____	256
Anejo II: Informes municipales. _____	256
Anejo III: Acuerdos del Consejo de Administración ADIF. _____	256
Anejo IV: "Informe de Valoración Urbanística". _____	256
Anejo V: Costes por descontaminación de suelo. _____	256
Anejo VI: Informes contestación alegaciones. _____	256
Anejo VII: Valoración de Centros de Transformación Diferidos. _____	256
Capítulo 8. Expropiaciones urbanísticas en la Comunidad Valenciana _____	297
1. Progamas de actuación para expropiaciones. _____	297
2. Expropiaciones y ocupación directa _____	298
3. Derecho a la expropiación rogada. _____	298
4. Expropiación individualizada o conjunta. _____	299
5. Procedimiento de tasación conjunta. _____	299
Capítulo 9. Programación y ejecución de la actuación urbanística _____	300
1. Objeto del programa de actuación _____	300
2. Ámbito del programa de actuación _____	301
a. Programa de actuación integrada (PAI) _____	301
b. Programa de actuación aislada _____	301
2. Contenidos del programa de actuación integrada _____	301
3. Documentación del PAI _____	303
4. Actuaciones previas al procedimiento de aprobación y adjudicación del programa de actuación integrada _____	304
a. Iniciativa para promover los programas de actuación integrada. _____	304
b. Bases de programación. _____	304
c. Pública concurrencia. _____	306
TALLER DE TRABAJO _____	307
Formularios elaboración de un PAI. _____	307



1. Expediente	307
2. Procedimiento a solicitud de particular.	309
3. Informe de los servicios técnicos municipales	310
4. Acuerdo rechazando las alternativas técnicas de PAI	311
5. Información pública	312
a. Información pública de la propuesta de Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución	313
b. Información pública de alternativa técnica del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución presentada por una Agrupación de Interés Urbanístico.	315
6. Apertura de plicas	317
7. Informe técnico.	319
8. Adjudicación del PAI. Adjudicación.	320
9. Publicación del acuerdo	322
Capítulo 10. El agente urbanizador.	323
1. Concepto del agente urbanizador.	323
2. Clases de agente urbanizador	324
a. Agente urbanizador propietario.	324
b. Agente urbanizador no propietario, en régimen de gestión indirecta.	324
3. Funciones del agente urbanizador.	325
4. Ejecución de los programas por un agente urbanizador.	326
5. Designación del agente urbanizador	326
a. Pública concurrencia.	326
b. Proceso de designación del agente urbanizador.	327
c. Nombramiento del agente urbanizador y suscripción del convenio.	328
6. Vinculación al contenido del programa y responsabilidad del agente urbanizador.	328
a. Principio de riesgo y ventura.	328
b. Prerrogativas de la administración.	328
c. Modificación de programas de actuación integrada.	329
7. Relación entre el agente urbanizador y las personas propietarias	329
8. Modalidades de retribución al agente urbanizador.	330
9. Garantía de retribución al agente urbanizador.	332
10. Las relaciones del agente urbanizador con otras empresas	332
a. La empresa constructora.	332
b. Subcontratación.	333
11. Inhabilitación para asumir la condición de agente urbanizador.	333
TALLER DE TRABAJO	334
Formularios del agente urbanizador.	334
1. Presentación de propuesta de Programa de Actuación Urbanizadora que se proceda al desarrollo urbanístico de una unidad de ejecución mediante el sistema de agente urbanizador.	334
2. Traslado para informe jurídico municipal.	336
3. Informe técnico municipal.	337
4. Acuerdo municipal sobre el PAU presentado por un agente urbanizador.	340
5. Publicaciones y notificaciones a propietarios.	342



6. Escritos de alegaciones, subsanaciones y propuestas de alternativas. _____	344
7. Certificados de la secretaría municipal relativos a la publicidad de los PAU. ____	347
8. Decisiones municipales sobre las alternativas al agente urbanizador. _____	349
9. Designación del agente urbanizador provisional (cargas, duración de obras, reparcelación, etc.). _____	352
10. Adjudicación a Agente Urbanizador de un PAI. _____	356
Modelo a _____	356
Modelo b _____	356
11. Edictos y notificaciones de la adjudicación a Agente Urbanizador de un PAI. __	358
12. Escrito aceptando la designación como agente urbanizador adjudicatario. ____	361
13. Escrito de renuncia a la designación como agente urbanizador adjudicatario. __	362
14. Convenio de agente urbanizador. _____	363
15. Prórroga a agente urbanizador para finalizar obras. _____	368
16. Cesión de la condición de agente urbanizador. _____	369
17. Escrito de presentación de proyecto de reparcelación por el agente urbanizador	370
18. Reparcelación forzosa con agente urbanizador. Expediente completo (memoria, propietarios, criterios de valoración, adjudicación, etc.). _____	371
19. Modelo completo de Bases particulares reguladoras del concurso de Programación para la adjudicación, por gestión indirecta, del Programa de actuación integrada (PAI) de la unidad de ejecución. _____	386
Base I. Objeto de las bases particulares de programación. _____	386
Base II. Naturaleza y régimen jurídico aplicable al contrato para el desarrollo y ejecución del programa. _____	386
Base III. Ordenación urbanística vigente. _____	386
Base IV.- Memoria de necesidades y objetivos del programa de actuación integrada.	387
Base V. Parámetros urbanísticos. _____	388
Base VI. Ampliación del ámbito territorial a programar. _____	389
Base VII. Criterios de ordenación urbanística de las propuestas de planeamiento a formular. _____	389
Base VIII. Objetivos de la edificación privada. _____	389
Base IX. Prescripciones técnicas mínimas de los documentos de la alternativa técnica. _____	389
Base X. Prescripciones técnicas mínimas del proyecto de urbanización. _____	390
Base XI. Admisibilidad de variantes. _____	392
Base XII. Precio de licitación y garantía provisional. _____	392
Base XIII. Calendario de plazos de desarrollo y ejecución del programa. ____	392
Base XIV. Legitimación para formular propuesta de programa. Solvencia económica y financiera, técnica y profesional. _____	393
Base XV. Plazo y lugar para presentación de proposiciones. _____	394
Base XVI. Documentación integrante de las proposiciones. _____	394
Base XVII. Modelo de proposición. _____	395
Base XVIII. Criterios de adjudicación. _____	395



1. Criterios de puntuación de la alternativa técnica. _____	396
2. Criterios de puntuación de la proposición jurídico-económica. _____	397
Base XIX. Mesa de programación. _____	397
Base XX. Garantía definitiva. _____	398
Base XXI. Dictamen del consejo superior de territorio y urbanismo. _____	398
Base XXII. Prerrogativas del excelentísimo ayuntamiento de _____	398
Base XXIII. Jurisdicción competente. _____	398
20. Gestión indirecta del Programa de Actuación Integrada por Agente Urbanizador.	399
Concurso para la adjudicación de la gestión indirecta del Programa de Actuación Integrada de Sector de Suelo Urbanizable Terciario. _____	399
21. Ordenanzas municipales para agentes urbanizadores y AIU. _____	411
Ordenanza reguladora de las bases generales para la adjudicación de los programas de actuación integrada. _____	411
Capítulo 11. Gestión directa de los planes de actuación por los propietarios.	434
1. Gestión directa mediante convenio urbanístico por agrupación de interés urbanístico. _____	434
2. Gestión del programa de actuación integrada mediante empresa mixta. _____	435
3. Agrupaciones de interés urbanístico. _____	435
a. Requisitos _____	435
b. Registros de programas de actuación y de agrupaciones de interés urbanístico y entidades urbanísticas colaboradoras. _____	436
TALLER DE TRABAJO _____	437
Formularios de una agrupación de interés urbanístico (AIU). _____	437
1. Formulario de escritura de constitución de agrupación de interés urbanístico (AIU). _____	437
2. Modelo de Estatutos de Agrupación de interés urbanístico _____	442
TALLER DE TRABAJO _____	462
Caso real íntegro con documentación completa de un Programa de Actuación Integrada (PAI) de Plan Parcial en la Comunidad Valenciana promovido por una agrupación de interés urbanístico (AIU). _____	462
1. Edicto municipal. _____	464
2. Memoria PAI _____	466
3. Proposición Jurídico Económica y propuesta Convenio Urbanístico. _____	481
4. Informe-Memoria de viabilidad económica. _____	507
5. Informe memoria de sostenibilidad económica. _____	542
6. Proyecto para la compleción. Obras de Urbanización. _____	585
7. Escrituras públicas. _____	591
Capítulo 12. Gestión de la edificación y la rehabilitación _____	648
1. Registro municipal de solares y edificios a rehabilitar. _____	648
2. Régimen de solares, edificación directa, rehabilitación y actuaciones aisladas _____	648
a. Régimen de solares y edificación _____	648
Régimen de los terrenos sujetos a actuación aislada. _____	648



b. Deber de edificar, conservar y rehabilitar _____	649
c. Deber de conservación y rehabilitación e inspección periódica de edificaciones. _____	649
d. Límite del deber de conservación y rehabilitación. _____	650
e. Órdenes de ejecución de obras de conservación y de obras de intervención y expropiación de los inmuebles que incumplan estas órdenes. _____	651
3. Régimen de edificación y rehabilitación forzosa y en sustitución de la persona propietaria. _____	652
a. Declaración de incumplimiento y régimen de edificación forzosa. _____	652
b. Declaración de incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar por iniciativa privada. Selección del agente edificador. _____	653
4. Venta forzosa. _____	653
TALLER DE TRABAJO _____	655
Decreto 53/2018, de 27 de abril, del Consell, por el que se regula la realización del informe de evaluación del edificio de uso residencial de vivienda y su Registro autonómico en el ámbito de la Comunitat Valenciana _____	655
1. Sujetos _____	656
2. Registros e inscripciones (Documentación) _____	657
3. Obligaciones y responsabilidades _____	657
4. Métodos de control _____	657
Capítulo 13. Ruina edificatoria. _____	658
1. Declaración de situación legal de ruina edificatoria. _____	659
2. Amenaza de ruina inminente. _____	660
PARTE CUARTA _____	661
Legalización urbanística. _____	661
Capítulo 14. Edificaciones fuera de ordenación y zonas semiconsolidadas _____	661
1. Edificaciones fuera de ordenación urbanística. _____	661
2. Situaciones semiconsolidadas. _____	662
Tratamiento de las situaciones semiconsolidadas en la reparcelación. _____	662
Deberes urbanísticos de las personas propietarias en situaciones semiconsolidadas. _____	663
3. Actuaciones de edificación en el suelo urbanizable sin programación _____	663
4. Efectos de la actuación de minimización del impacto territorial. _____	664
PARTE QUINTA _____	665
Disciplina urbanística _____	665
Capítulo 15. Licencias urbanísticas _____	665
1. Actos sujetos a licencia. _____	665
2. Actuaciones sujetas a declaración responsable. _____	666
3. Licencia de obras y usos provisionales. _____	667
4. Plazos para el otorgamiento de licencias. _____	668
6. Caducidad de las licencias. _____	668
7. Obras ejecutadas sin licencia o disconformes con ella _____	669
TALLER DE TRABAJO _____	671
Caso real de otorgamiento de licencia en municipio de la Comunidad Valenciana. _____	671



TALLER DE TRABAJO	676
Declaración responsable y ECUV. Decreto 62/2020, de 15 de mayo, del Consell, de regulación de las entidades colaboradoras de la Administración municipal en la verificación de las actuaciones urbanísticas y de creación de su registro.	676
1. Entidades colaboradoras de la administración municipal en la verificación de las actuaciones urbanísticas (ECUV).	676
2. Requisitos de las ECUV	677
3. Declaración responsable junto a certificación emitida por un organismo de certificación administrativa.	678
4. Funciones de las entidades colaboradoras.	678
5. El certificado de las entidades colaboradoras	678
a. Verificación de documentación	679
b. Procedimiento	679
6. El certificado de entidad colaboradora respecto a actuaciones urbanísticas sujetas a licencia	680
Capítulo 16. Legalización de viviendas ilegales.	681
1. Requerimiento de legalización.	681
2. Obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones.	681
a. Plazo de caducidad de la acción para ordenar la restauración de la legalidad urbanística.	681
b. Régimen de las edificaciones una vez transcurrido el plazo para dictar la orden de restauración de la legalidad urbanística.	682
3. Expediente de restauración de la legalidad urbanística.	682
a. Inicio del expediente	682
b. Medidas cautelares.	683
c. Procedimiento de restauración de la legalidad urbanística.	683
d. Incumplimiento por la persona interesada de la orden de restauración o de suspensión.	685
Capítulo 17. Infracciones y sanciones urbanísticas	686
1. Régimen general de infracciones y sanciones urbanísticas	686
a. Infracciones muy graves, graves y leves.	686
b. Tipos de sanciones.	687
c. Cuantía de las multas.	687
2. Sujetos responsables.	688
3. Prescripción	688
a. Prescripción de las infracciones.	688
b. Prescripción de la sanción.	689
4. Procedimiento sancionador.	689
5. Sanciones agravadas.	689
a. Actuaciones ilegales en suelos protegidos.	689
b. Parcelaciones en el suelo no urbanizable o en el suelo urbanizable sin programación.	690
c. Infracciones en materia de edificación.	690
d. Actuación en edificios catalogados.	690
6. Inspección urbanística	690
PARTE SEXTA	692
Formularios.	692
A. REPARCELACIÓN FORZOSA	692
1. El porqué del procedimiento de reparcelación Forzosa	692



2. El procedimiento de reparcelación Forzosa	698
a. Providencia de alcaldía	698
b. Informe de secretaría	699
c. Providencia de alcaldía	705
d. Publicaciones.	706
e. Notificaciones y certificaciones.	708
f. Providencias.	710
g. Resolución.	712
h. Publicaciones.	714
i. Informes Técnicos.	718
MODELOS ADICIONALES DE REPARCELACIÓN.	729
1. Providencia de iniciación del expediente de reparcelación por imperativo legal.	729
a. Modelo 1.	729
b. Modelo 2.	731
c. Modelo 3.	733
d. Modelo 4.	735
2. Redacción de oficio del Proyecto de Reparcelación.	737
3. Notificación a los interesados.	738
4. Anuncio.	740
5. Identificación de propietarios titulares de las fincas afectadas por la relimitación.	741
6. Oficio para la identificación de propietarios y fincas afectadas	742
7. Incoación a iniciativa privada (100% de propietarios afectados).	743
8. Incoación a iniciativa privada: Edicto	744
9. Solicitud de certificación registral de titularidad y cargas de las fincas incluidas en la unidad reparcelable	745
a. Modelo 1.	745
b. Modelo 2.	747
c. Modelo 3.	748
d. Modelo 4.	749
10. Notificación a los propietarios de la iniciación de la reparcelación	751
a. Modelo 1.	751
b. Modelo 2.	753
11. Instancia de los propietarios afectados presentando el proyecto de reparcelación	754
12. Acuerdo municipal aprobando realizar de oficio el Proyecto de Reparcelación	755
Preliminar: normas para la redacción del proyecto de reparcelación	755
a. Modelo 1.	765
b. Modelo 2.	766
13. Proyecto de Reparcelación	767
Modelo 1	767
Modelo 2.	787
14. Proyecto de reparcelación urbanística por mutuo acuerdo	795
15. Proyecto de reparcelación simplemente económica.	807
16. Expediente de normalización de fincas	808
17. Apertura del trámite de información pública	818
a. Modelo 1	818
b. Modelo 2	819
18. Certificación del resultado del trámite de información pública	820



19. Decreto de la alcaldía proponiendo la redacción del proyecto de reparcelación por la administración municipal	822
a. Modelo 1.	822
b. Modelo 2.	823
20. Acuerdo del ayuntamiento sobre la redacción de oficio del proyecto de reparcelación por la administración	824
21. Acuerdo aprobación inicial del proyecto de reparcelación.	825
a. Modelo 1.	825
b. Modelo 2.	827
22. Anuncio de aprobación inicial.	828
23. Notificación personal del acuerdo de aprobación inicial a los interesados	830
24. Certificación del resultado del trámite de información pública	833
25. Tramitación de las alegaciones.	834
26. Informes -técnico y jurídico- sobre las alegaciones.	835
a. Modelo 1.	835
b. Modelo 2.	836
27. Providencia de la Alcaldía sobre trámite de audiencia a los interesados a la vista del informe técnico sobre las alegaciones.	839
28. Notificación a los afectados por la propuesta de rectificación del proyecto de reparcelación	840
a. Modelo 1.	840
b. Modelo 2.	842
29. Requerimiento a los propietarios para formalizar la reparcelación y transmitan al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria	843
30. Certificación del trámite de audiencia a la rectificación del proyecto de reparcelación	844
31. Acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación	845
a. Modelo 1	845
b. Modelo 2	847
c. Modelo 3	849
d. Modelo 4	851
32. Anuncio de la aprobación definitiva.	853
a. Anuncio de publicación	853
b. Notificación a los interesados	855
33. Notificación a los interesados del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación	857
34. Diligencias de notificación y publicación. Aprobación definitiva	859
35. Requerimiento a propietario para la efectividad de las cesiones previstas en Proyecto de Reparcelación	861
36. Solicitud de propietario para aplazamiento (o fraccionamiento) de los gastos de urbanización	862
37. Escritura o documento administrativo de formalización de la reparcelación	863
a. Formalización mediante escritura pública	863
b. Inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad	864
c. Protocolización mediante acta notarial	868
d. Solicitud de inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad	870
38. Escritura de reparcelación voluntaria y delimitación de la unidad de actuación discontinua, segregación y cesión gratuita	871



39. Documento administrativo de formalización de la reparcelación _____	876
40. Protocolización del documento administrativo de aprobación de la reparcelación	878
41. Solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad _____	880
42. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria continua. _____	881
43. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria y discontinua _____	884
44. Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, (incluidos el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización) . _____	887
45. Aprobación de iniciativa para el desarrollo por el Sistema de Compensación y reparcelación, previos a la Junta de Compensación. _____	890
B. EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS. _____	894
1. Escrito requiriendo para la emisión de la hoja de aprecio _____	894
2. Descripción del bien expropiado _____	895
3. Descripción de un edificio expropiado _____	896
4. Escrito del expropiado exponiendo su valoración _____	897
5. No aceptación de la hoja de aprecio del expropiado _____	898
6. Hoja de aprecio de la administración _____	899
7. Escrito del expropiado no aceptando la hoja de aprecio de la administración. ____	901
8. Requerimiento para llegar al común acuerdo _____	903
9. Propuesta de adquisición _____	904
10. Diligencia de no aceptación de la propuesta _____	905
11. Modelo de convenio _____	906
FORMULARIOS EN CASO DE LIBERACIÓN DE EXPROPIACIONES. _____	909
C. CONVENIOS URBANÍSTICOS. _____	915
1. Escrito de solicitud de particular proponiendo un convenio urbanístico a la administración. _____	915
2. Modelo básico de convenio aceptando la modificación puntual del PGOU. ____	917
3. Convenio para recalificación como finca urbana mediante modificación puntual del PGOU. _____	923
4. Convenio urbanístico para recalificación a urbano mediante cesión de terreno para dotación mediante modificación puntual del PGOU. _____	926
5. Convenio urbanístico para aumento de altura de edificio mediante modificación puntual del PGOU con compensación dineraria. _____	929
6. Convenio urbanístico para ocupación de terrenos para realizar obras de urbanización _____	931
7. Convenio urbanístico para modificación puntual del PGOU a efectos de obras y edificabilidad, mediante cesión de terrenos. _____	933
8. Convenio urbanístico para urbanización, construcción y mantenimiento de aparcamiento público. _____	936
9. Convenio urbanístico para recalificación de una finca parcialmente urbana. ____	941
10. Convenio urbanístico para inclusión de terrenos en suelo urbano mediante	



revisión del PGOU. _____	944
11. Convenio urbanístico para desarrollar unidad de actuación _____	948
12. Convenio urbanístico para ampliación de una gran superficie /centro comercial _____	953
13. Convenio urbanístico para la construcción de VPO. _____	956
14. Convenio urbanístico entre el Ministerio de Fomento y Consejería de obras públicas y urbanismo para la delimitación de un área de rehabilitación prioritaria _____	959
15. Convenio urbanístico para la inclusión de un terreno en suelo urbano, mediante la modificación puntual del PGOU _____	962
16. Convenio urbanístico para la cesión de un terreno destinado a la construcción de un polideportivo, mediante la modificación puntual del PGOU _____	965
17. Convenio urbanístico entre el ayuntamiento y una empresa para la ejecución del planeamiento por el sistema de expropiación. _____	968
18. Convenio urbanístico para la ocupación de terrenos para ejecutar obras de urbanización. _____	973
19. Convenio Urbanístico de Gestión y Ejecución del Planeamiento. _____	976
D. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE CONVENIOS _____	979
1. Providencia de alcaldía _____	979
2. Informe de secretaría _____	980
3. Textos preliminares y diligencias. _____	982
4. Publicidad. _____	985
5. Alegaciones. _____	988
6. Informes técnicos. _____	990
7. Textos finales de convenios. Modelo. _____	993
8. Diligencias finales. _____	996
9. Informes y dictámenes. _____	998
10. Acuerdo plenario. _____	1001



¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobació del text refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje**
- **Tipología del suelo y planeamiento urbanístico en la Comunidad Valenciana.**
- **Estudio de detalle y estudio de integración Paisajística en la Comunidad Valenciana.**
- **Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana.**
- **Licencias urbanísticas en la comunidad Valenciana.**
- **La reparcelación urbanística en la Comunidad Valenciana**
- **Los programas de actuación urbanística (PAU). Programa de actuación urbanística (PAU - PAI) integrada.**
- **El agente urbanizador en la Comunidad Valenciana.**
- **La ejecución del programa de actuación integrada (PAI).**
- **Agrupación de interés urbanístico (AIU) en la Comunidad.**
- **Los convenios urbanísticos en la Comunidad Valenciana.**



-
- **El informe de evaluación de edificios en la Comunidad Valenciana.**
 - **Disciplina urbanística en la Comunidad Valenciana.**





Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobaci3n del texto refundido de la Ley de ordenaci3n del territorio, urbanismo y paisaje

PARTE PRIMERA

El urbanismo sostenible.

Capítulo 1. La infraestructura verde, el paisaje y la ocupaci3n racional del territorio.



1. ¿Qué es el desarrollo territorial y urbanístico sostenible de la Comunidad Valenciana?