



CURSO/GUÍA PRÁCTICA URBANISMO DE EXTREMADURA.



Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	19
PARTE PRIMERA.	20
Urbanismo extremeño.	20
Capítulo 1. Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura	20
1. La sostenibilidad territorial del urbanismo de Extremadura.	20
2. Ordenación del sistema territorial de núcleos de población.	21
a. Núcleos Base del Sistema Territorial (- de 5.000 habitantes).	21
b. Núcleos de Relevancia Territorial.	22
3. Ámbitos de ordenación.	22
a. Área de reparto	22
b. Sector	22
c. Sistema general urbano o supramunicipal	23
d. Sistema local	23
4. Criterios de ordenación sostenible	23
a. Sostenibilidad	23
b. Movilidad y accesibilidad.	24
c. Conservación del patrimonio cultural.	26
d. Eficiencia energética	26
e. Perspectiva de género	27
f. Participación ciudadana.	28
5. Indicadores y estándares de sostenibilidad	28
a. Indicadores de sostenibilidad territorial e indicadores de sostenibilidad urbana.	28
b. Estándares mínimos de sostenibilidad.	28
c. Inclusión en el planeamiento de la memoria del grado de sostenibilidad.	29
d. Indicadores de sostenibilidad urbana.	29
Densidad	29
- DP. Densidad de población	29
- DV. Densidad de viviendas	29
Zonas verdes	29
- ZVG. Zonas verdes del sistema general, urbano o supramunicipal	29
- ZVL. Zonas verdes del sistema local	29
Dotaciones públicas	29
- SDG. Suelo destinado a dotaciones públicas del sistema general, urbano o supramunicipal	30
- SDL. Suelo destinado a dotaciones públicas del sistema local	30
Estándares obligatorios para el planeamiento urbanístico.	30
TALLER DE TRABAJO	32
Reforma de la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (Lotus). Ley 3/2022, de 17 de marzo, de medidas ante el reto demográfico y territorial de Extremadura	32
TALLER DE TRABAJO	39
Reforma de la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (Lotus). Decreto-ley 10/2020, de 22 de mayo, de medidas urgentes para la reactivación económica en materia de edificación y ordenación del territorio destinadas a dinamizar el tejido económico y social de Extremadura, para afrontar los efectos negativos de la COVID-19	39
Modificación de Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura. (Recogidas a lo largo de la guía práctica).	39

Modificación de la Ley 11/2019, de 11 de abril, de promoción y acceso a la vivienda de Extremadura	39
Modificación de la Ley 7/2018, de 2 de agosto, extremeña de grandes instalaciones de ocio (LEGIO)	39
TALLER DE TRABAJO	46
Ley 7/2018, de 2 de agosto, extremeña de grandes instalaciones de ocio	46
Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura	46
• Disposición adicional sexta Ley de Grandes Instalaciones de Ocio	46
• Las grandes instalaciones de ocio se registrarán por su legislación específica.	46
TALLER DE TRABAJO	51
Decreto-ley 5/2022, de 31 de agosto, por el que se establecen medidas urgentes necesarias en la regulación del aprovechamiento de recursos minerales de litio en Extremadura	51
Minas de litio sin licencia municipal	51
Capítulo 2. Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.	53
1. Contenido del Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.	53
2. Principios generales y fines de la ordenación territorial y urbanística	56
3. Definiciones legales	57
4. La ordenación territorial y urbanística como función pública	62
5. Coordinación de competencias y cooperación. Las Oficinas Técnicas de Urbanismo	63
6. Oficinas Técnicas de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible (OTUDTS).	63
PARTE SEGUNDA.	65
Planeamiento.	65
Capítulo 3. Instrumentos de ordenación territorial general.	65
1. Directrices de Ordenación Territorial	65
a. Objetivos	66
b. Estudios y determinaciones	66
c. Documentación	67
Determinaciones de aplicación directa, directrices o recomendaciones.	67
Memorias.	67
2. Planes Territoriales.	68
a. Dependencia de las Directrices.	68
b. Objeto	69
c. Determinaciones	70
d. Reglas sobre delimitación de los ámbitos de los Planes Territoriales.	71
e. Bases de la regulación de los instrumentos de ordenación urbanística.	72
f. Documentación	72
Capítulo 4. Instrumentos de ordenación territorial de desarrollo.	74
1. Planes de Suelo Rústico	74
a. Instrumentos de desarrollo de los Planes Territoriales.	74
b. Determinaciones	75
c. Documentación	75
d. Procedimiento de aprobación	75
e. Interacción con el planeamiento.	76



2. Plan Especial de Ordenación del Territorio	76
a. Instrumento de desarrollo de los Planes Territoriales.	77
b. Ordenación y gestión de asentamientos en suelo rústico	77
c. Documentación	77
d. Procedimiento de aprobación	78
Capítulo 5. Instrumentos de intervención directa.	79
Proyectos de Interés Regional	79
a. Instrumento de intervención directa en la ordenación territorial	79
b. Vinculación	80
c. Cautelas	80
c. Determinaciones	81
d. Documentación	81
e. Procedimiento de aprobación y sus efectos	82
f. Ejecución	83
g. Caducidad	84
TALLER DE TRABAJO	85
Distinción entre los Proyectos de Interés Regional y la calificación rústica.	85
TALLER DE TRABAJO	87
Caso real. Modelo de documento inicial estratégico de un plan territorial.	87
1. Introducción. Evaluación medioambiental.	88
2. Objetivos de la planificación.	88
Objetivos generales	88
Objetivos específicos	88
3. Alcance y contenido del Plan y sus alternativas razonables.	88
Las alternativas en un Plan Territorial. alternativas "territorializables", de localizaciones o trazados de menor impacto, lo que corresponde a la posterior estudio de impacto ambiental EIA	88
La declaración de gran parte de la superficie del ámbito dentro de la Red Natura 2000.	88
Deterioro del medio agrícola tradicional	88
Aumento del riesgo de incendios	88
Progresivo deterioro de la calidad de las aguas superficiales.	88
Disminución de los valores naturales por la proliferación de parcelaciones ilegales.	88
Deterioro de los valores paisajísticos.	88
4. Diagnóstico previo de la situación actual del medio.	88
Medio Físico (relieve, calidad y usos del suelo, hidrología)	88
Medio Biótico (flora, fauna, red de áreas protegidas de Extremadura, ZEC y ZEPA de sierras periféricas y Paisaje)	88
5. Desarrollo previsible del Plan Territorial.	88
Estudio territorial del ámbito.	88
Diagnóstico (que incluye una definición de sus Objetivos).	88
Redacción del Documento Inicial Estratégico, dentro del proceso de Evaluación Ambiental del Plan.	88
Redacción del Plan Territorial y del Estudio Ambiental Estratégico (EsAE).	88
Redacción de la Memoria Ambiental de forma conjunta por la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura y por la Dirección General de Medio Ambiente de la Junta de Extremadura.	88
Incorporación al Plan de los criterios introducidos por la Memoria Ambiental.	89
6. Potenciales impactos ambientales.	89
Plan a su conservación.	89
Salud humana y gestión de los residuos sólidos, de las redes de abastecimiento y saneamiento y la mitigación de las emisiones atmosféricas / ruido.	89
Impactos ambientales del Plan sobre los diferentes componentes del medio	89



7. Incidencias previsibles sobre los elementos estratégicos del territorio y sobre la planificación.	89
TALLER DE TRABAJO	122
Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.	122
Capítulo 6. Ordenación urbanística. Plan General Municipal (PGM).	133
1. Plan General Municipal (PGM).	133
a. Plan General Municipal	134
b. Planes que lo componen.	134
Plan General Estructural	134
Plan General Detallado	134
2. Plan General Estructural	135
a. Contenido del Plan General Estructural	135
b. Documentación. Memorias.	135
3. Plan General Detallado	136
a. Contenido del Plan General Detallado	136
b. Documentación.	136
c. Procedimiento de aprobación	137
TALLER DE TRABAJO	140
Criterios de ordenación sostenible que deben seguir todos los planes de ordenación de Extremadura.	140
Capítulo 7. Planes especiales.	142
1. Instrumentos complementarios del planeamiento general.	142
Planes Especiales	142
Catálogos	142
2. Planes especiales.	142
a. Concepto.	142
b. Finalidades	143
c. Determinaciones	143
d. Documentación	143
3. Catálogo	144
a. Concepto	144
b. Determinaciones	144
c. Relación con otras figuras del planeamiento.	144
Capítulo 8. Planes parciales.	146
1. Instrumentos de desarrollo del planeamiento general.	146
Planes Parciales	146
Estudios de Detalle	146
2. Planes Parciales	146
a. Concepto	146
b. Limitaciones	147
c. Determinaciones	147
d. Documentación	147
Capítulo 9. Estudio de Detalle	149
PARTE TERCERA	150
Tipología del suelo	150
Capítulo 10. Régimen del suelo	150

1. Clasificación del suelo: urbano, urbanizable y rústico.	150
2. Suelo urbano.	151
a. Concepto de suelo urbano	151
b. Solar	152
c. Derechos de las personas propietarias de suelo urbano.	152
d. Deberes de las personas propietarias de suelo urbano.	153
e. Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbano objeto de actuaciones sistemáticas o simplificadas de nueva urbanización o reforma.	153
3. Suelo urbanizable.	154
a. Derechos de las personas propietarias de suelo urbanizable.	154
b. Deberes de las personas propietarias de suelo urbanizable.	155
4. Suelo rústico.	156
a. Concepto	156
b. Construcciones en suelo rústico	156
c. Usos y actividades en suelo rústico	157
d. Autorización de usos en suelo rústico	159
e. Asentamientos en suelo rústico	159
TALLER DE TRABAJO	162
Asentamientos en suelo rústico. Amnistía de las urbanizaciones extremeñas ilegales tras la reforma de la ley del suelo.	162
Efectos del Decreto-ley 10/2020, de 22 de mayo, de medidas urgentes para la reactivación económica en materia de edificación y ordenación del territorio destinadas a dinamizar el tejido económico y social de Extremadura, para afrontar los efectos negativos de la COVID-19	162
TALLER DE TRABAJO	164
El canon del 2% de las edificaciones aisladas recalificadas como asentamiento en suelo rústico extremeño	164
PARTE CUARTA.	170
Gestión y ejecución urbanística.	170
Capítulo 11. Ejecución del planeamiento urbanístico.	170
1. Régimen de gestión	171
a. Gestión directa	171
1. Cooperación.	171
2. Expropiación.	172
b. Gestión indirecta	173
1. Compensación.	173
2. Concertación.	174
2. Ejecución del planeamiento en la modalidad de actuaciones sistemáticas de nueva urbanización o reforma.	174
a. Gestión directa.	174
b. Sistema de compensación.	174
c. Sistema de concertación.	174
d. Entidad urbanística integrada.	175
3. Determinación del sistema de ejecución.	175
a. Gestión Directa	175
b. Sistema de compensación (+ 50% propietarios). Agrupación de interés urbanístico.	175
c. Sistema de concertación (- 50% propietarios).	176
Capítulo 12. Expropiación forzosa	177
1. Expropiaciones urbanísticas en Extremadura.	177
2. Requisitos.	177

3. Efectos de la aprobación definitiva del Proyecto de Expropiación. _____	178
4. Actuaciones aisladas de expropiación _____	178
TALLER DE TRABAJO _____	180
La ocupación directa y la permuta forzosa _____	180
1. La ocupación directa _____	180
2. La permuta forzosa. _____	181
PARTE QUINTA _____	183
Convenios urbanísticos. _____	183
Capítulo 13. Convenios urbanísticos en Extremadura. _____	183
1. Convenios urbanísticos. _____	183
2. Clases de convenios urbanísticos. _____	183
3. Requisitos de los convenios urbanísticos en Extremadura. _____	184
TALLER DE TRABAJO _____	187
Formularios. Modelo de convenio urbanístico para agente urbanizador en Extremadura. _____	187
1. Ámbito y obras a realizar. _____	189
2. Plazos. _____	189
3. Cesión de terrenos dotacionales y de los correspondientes al aprovechamiento urbanístico municipal. _____	189
4. Garantías ofrecidas por el urbanizador. _____	190
5. Responsabilidad del urbanizador. _____	190
6. Modificaciones del programa por decisión de la administración. _____	191
7. Vigencia, caducidad y resolución del programa. _____	192
8. Conclusión del programa, recepción de las obras de urbanización y plazos de edificación. _____	192
PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA. _____	192
Costes de la obra urbanizadora. _____	194
Retribución del urbanizador. _____	194
Retribución en suelo. _____	195
Retribución en metálico. _____	195
Retasación de cargas y actualización de la retribución. _____	195
Compensación de excedentes de aprovechamiento. _____	196
Otros compromisos del urbanizador. _____	196
TALLER DE TRABAJO _____	197
Caso real. Resolución de convenio urbanístico por incumplimiento del agente urbanizador e incautación de garantía constituida por aval bancario. _____	197
PARTE SEXTA _____	204
Reparcelación urbanística. _____	204
Capítulo 14. La reparcelación urbanística _____	204
1. Concepto de reparcelación urbanística. _____	204
2. Clases de reparcelación. _____	205
a. Reparcelación voluntaria. _____	205

b. Reparcelación forzosa. _____	206
c. Reparcelación económica _____	206
3. Normalización de fincas _____	206
4. Vías públicas comprendidas en el ámbito de la unidad de actuación. _____	207
5. Efectos de la reparcelación _____	207
TALLER DE TRABAJO _____	209
Formularios específicos de la reparcelación en Extremadura. _____	209
Acuerdo de aprobación inicial de un proyecto de reparcelación en Extremadura. _____	209
Alegaciones a la aprobación inicial de un instrumento de gestión urbanística en Extremadura. _____	210
Acuerdo de aprobación definitiva de un proyecto de reparcelación en Extremadura. _____	210
PARTE SÉPTIMA _____	212
Entidades de conservación. _____	212
Capítulo 15. Entidades de conservación. _____	212
1. La conservación de las obras de urbanización _____	212
Disposición transitoria novena Conservación de urbanizaciones _____	213
2. Recepción de las obras de urbanización _____	213
PARTE OCTAVA _____	215
Agente urbanizador _____	215
Capítulo 16. Agente urbanizador _____	215
1. Concepto de agente urbanizador. _____	215
2. Facultades del agente urbanizador extremeño. _____	216
3. Relaciones del agente urbanizador extremeño. _____	216
a. Relación de la persona o entidad que ostenta la condición de agente urbanizador con la Administración. _____	216
b. Relación de la persona o entidad que ostenta la condición de agente urbanizador con las personas propietarias _____	217
4. Retribución del agente urbanizador extremeño. _____	218
7. Garantías de promoción y retribución del agente urbanizador extremeño. _____	221
8. Responsabilidades del agente urbanizador extremeño. _____	222
TALLER DE TRABAJO. _____	224
Caso práctico de determinación de la retribución al urbanizador en cuotas en metálico y del porcentaje de aprovechamiento en parcelas. _____	224
PARTE NOVENA _____	227
Las Agrupaciones de Interés Urbanístico (AIU) en Extremadura. _____	227
Capítulo 17. Las Agrupaciones de Interés Urbanístico (AIU) en Extremadura. _____	227
1. Las agrupaciones de interés urbanístico en el sistema de compensación en Extremadura. _____	227
2. Régimen de las agrupaciones de interés urbanístico en el sistema de compensación en Extremadura. _____	227
3. Constitución de entidades colaboradoras _____	228
TALLER DE TRABAJO _____	230

Formularios específicos de Agrupaciones de Interés Urbanístico (A.I.U.) en Extremadura. _____ 230

1. Consulta previa de programación de actuación urbanizadora unidad de actuación. 230

2. Informes municipales /informes técnicos / Dictámenes. _____ 233

3. Resolución municipal sobre viabilidad o inviabilidad de la transformación urbanística solicitada por la Agrupación de interés urbanístico. _____ 239

4. Consulta municipal a Consejería. _____ 240

5. Edictos /Anuncios. _____ 241

6. Notificaciones municipales. _____ 243

7. Escrito inicial de Programa de Ejecución de la actuación urbanizadora _____ 246

8. Edictos y Notificaciones a partes interesadas. _____ 247

9. Informes municipales / técnicos. _____ 249

10. Supuestos de procedimiento simplificado. _____ 257

11. Acta de Protocolización de Programa de Ejecución _____ 259

12. Notificaciones interesados. Catastro. _____ 264

13. Informes técnicos adicionales. _____ 266

14. Resolución municipal de aprobación y adjudicación/denegación. _____ 272

15. Escrito de solicitud de convenio para el desarrollo de Actuación Urbanizadora. _ 278

16. Anuncio sobre aprobación definitiva del Programa de Ejecución de la Unidad de Ejecución del Plan General de Ordenación Urbana con anteproyecto de Urbanización con adjudicación del mismo a Agrupación de Interés Urbanístico. _ 282

17. Edicto anunciado aprobación de la transformación urbanizadora de la unidad de Ejecución determinando como forma de gestión de la actividad de Planeamiento la gestión indirecta mediante sistema de compensación por la Agrupación de Interés Urbanístico de la Unidad de Ejecución _____ 283

18. Expediente de Reparcelación por Agrupación de Interés Urbanístico. _____ 284

19. Estatutos de la agrupación de interés urbanístico _____ 287

TALLER DE TRABAJO _____ 298

Formulario de convenio urbanístico con proposición jurídico-económica por agrupación de interés urbanístico para el desarrollo de la Actuación Urbanizadora correspondiente a la Unidad de Actuación de un Sector de Suelo Urbanizable del PGOU. _____ 298

a. Convenio urbanístico. _____ 299

1. Ámbito de gestión. _____ 299

2. Ámbito de obras de urbanización. _____ 299

3. Cesión de terrenos. _____ 299

4. Plazos de desarrollo del programa. _____ 299

4.1. Plazos. _____ 299

4.2. Suspensión del cómputo de los plazos. _____ 299

5. Garantías ofrecidas por el urbanizador. _____ 299

5.1. Garantía de promoción. _____ 299

5.2. Garantía de retribución. _____ 299

5.3. Devolución o cancelación total de las garantías. _____ 299

6. Expropiaciones. _____ 299

7. Responsabilidad del agente urbanizador. _____ 299

8. Resolución anticipada del programa. _____ 299

9. Conclusión del programa y recepción de las obras de urbanización. _____ 299

b. Proposición jurídico-económica. _____ 299



1. Gastos de urbanización.	299
2. Retribución del urbanizador.	299
2.1. Modalidad de retribución.	299
2.2. Cuantía de la retribución.	299
2.2.1. Pago en especie.	299
2.2.1. Pago en metálico.	299
c. Retasación de cargas.	299
Justificación del coeficiente de permuta propuesto para el pago en especie y criterios de valoración de las futuras parcelas resultantes.	299
1. Introducción	299
2. Valoración de las parcelas resultantes.	299
a) Introducción.	299
b) Marco normativo aplicable a la valoración de las parcelas resultantes.	299
PARTE DÉCIMA	419
Deberes edificatorios.	419
Capítulo 18. Deber edificador y Agente edificador.	419
1. Deber de uso, conservación y rehabilitación.	419
a. Deberes de uso, conservación y rehabilitación.	419
b. Expropiación por incumplimiento del deber de edificar e intervención del agente edificador.	420
c. Informe de Evaluación del Edificio	420
2. Órdenes de ejecución	421
TALLER DE TRABAJO	423
Agente rehabilitador en Extremadura	423
Orden de 5 de junio de 2013 por la que se regula el régimen y funcionamiento de los agentes rehabilitadores en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura. ORDEN de 1 de septiembre de 2014 por la que se modifica la Orden de 5 de junio de 2013 por la que se regula el régimen y funcionamiento de los agentes rehabilitadores en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura.	423
TALLER DE TRABAJO	425
Ley de Barrios: Ley 16/2010, de 21 de diciembre, de actuación integral en zonas de atención especial de la Comunidad Autónoma de Extremadura.	425
Capítulo 19. La Ruina urbanística en Extremadura.	427
1. Deber de uso, conservación y rehabilitación	427
2. Ruina legal urbanística.	428
3. Ruina física inminente	430
PARTE UNDÉCIMA	431
Disciplina urbanística	431
Capítulo 20. Licencias urbanísticas	431
1. Concepto de Licencias urbanísticas	431
2. Comunicaciones previas de obras, instalación y construcción	431
3. Licencia de obras de edificación, construcción e instalación.	435
4. Procedimiento.	437
5. Licencias de división del suelo y de las edificaciones e instalaciones	439
6. Licencia de primera ocupación o utilización	443
7. Efectos de la licencia urbanística	444
8. Caducidad de las licencias	445

TALLER DE TRABAJO.	447
Formularios específicos de licencias y su subsanación en Extremadura.	447
Solicitud de certificado acreditativo de otorgamiento de licencia por acto presunto en Extremadura	447
Resolución por la que se requiere al interesado para subsanar insuficiencias en la solicitud de licencia en Extremadura	449
Resolución por la que se inicia expediente de declaración de caducidad de una licencia y se da audiencia al interesado en Extremadura	449
Resolución por la que se declara la caducidad de una licencia en Extremadura	450
Capítulo 21. Protección de la legalidad urbanística	452
1. Medidas administrativas de reacción ante actuaciones ilegales	452
2. Orden de paralización y restauración de la legalidad urbanística	454
3. Reposición de la realidad física alterada	455
4. Obras y usos terminados, sin licencia o comunicación previa, o sin ajustarse a su contenido.	456
5. Requerimiento de legalización y procedimiento sancionador	456
TALLER DE TRABAJO	457
Regulación de la protección de la legalidad urbanística en la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura	457
1. La disciplina urbanística	457
2. Inspecciones urbanísticas.	462
3. Régimen sancionador	464
Capítulo 22. Inspección urbanística y régimen sancionador en Extremadura.	466
1. Concepto de la inspección urbanística.	466
2. Régimen sancionador	467
3. Tipificación de las infracciones urbanísticas	468
4. Prescripción de las infracciones urbanísticas.	470
5. Responsables de infracciones urbanísticas.	471
TALLER DE TRABAJO	473
Formularios específicos de sanciones urbanísticas en Extremadura.	473
Recurso de reposición frente a resolución que impone multa coercitiva.	473
Resolución de alcaldía por la que se desestima recurso de reposición interpuesto frente a resolución sancionadora	474
Recurso de reposición frente a resolución sancionadora por vulneración del principio de proporcionalidad.	475
Recurso de reposición frente a resolución sancionadora por vulneración del principio de tipicidad	476
Resolución por la que se otorga audiencia al interesado antes de dictar orden de ejecución de obras en Extremadura	477
Orden de ejecución de obras en Extremadura	478
Resolución de alcaldía por la que se acuerda la realización de actuaciones previas al procedimiento sancionador en Extremadura.	479

Resolución sancionadora en Extremadura. _____	480
Resolución de alcaldía por la que se procede a la imposición de multa coercitiva por incumplimiento de orden de ejecución en Extremadura. _____	482
Escrito de alegaciones a la propuesta de resolución, en Extremadura. _____	483
Escrito por el que el interesado recusa al instructor o al secretario designado para la tramitación del procedimiento sancionador en Extremadura. _____	484
Resolución por la que se declara la caducidad del expediente sancionador en Extremadura. _____	485
Resolución de inicio de expediente sancionador en Extremadura. _____	486
PARTE DUODÉCIMA _____	487
Formularios. _____	487
A. REPARCELACIÓN FORZOSA _____	487
1. El porqué del procedimiento de reparcelación Forzosa _____	487
2. El procedimiento de reparcelación Forzosa _____	491
a. Providencia de alcaldía _____	491
b. Informe de secretaría _____	492
c. Providencia de alcaldía _____	496
d. Publicaciones. _____	497
e. Notificaciones y certificaciones. _____	498
f. Providencias. _____	499
g. Resolución. _____	500
h. Publicaciones. _____	501
i. Informes Técnicos. _____	503
MODELOS ADICIONALES DE REPARCELACIÓN. _____	514
1. Providencia de iniciación del expediente de reparcelación por imperativo legal. _	514
a. Modelo 1. _____	514
b. Modelo 2. _____	515
c. Modelo 3. _____	516
d. Modelo 4. _____	517
2. Redacción de oficio del Proyecto de Reparcelación. _____	519
3. Notificación a los interesados. _____	520
4. Anuncio. _____	522
5. Identificación de propietarios titulares de las fincas afectadas por la relimitación. _____	523
6. Oficio para la identificación de propietarios y fincas afectadas _____	524
7. Incoación a iniciativa privada (100% de propietarios afectados). _____	525
8. Incoación a iniciativa privada: Edicto _____	526
9. Solicitud de certificación registral de titularidad y cargas de las fincas incluidas en la unidad reparcelable _____	527
a. Modelo 1. _____	527
b. Modelo 2. _____	528
c. Modelo 3. _____	528
d. Modelo 4. _____	529
10. Notificación a los propietarios de la iniciación de la reparcelación _____	531
a. Modelo 1. _____	531
b. Modelo 2. _____	532
11. Instancia de los propietarios afectados presentando el proyecto de reparcelación _____	533

12. Acuerdo municipal aprobando realizar de oficio el Proyecto de Reparcelación	534
Preliminar: normas para la redacción del proyecto de reparcelación	534
a. Modelo 1.	542
b. Modelo 2.	543
13. Proyecto de Reparcelación	544
Modelo 1	544
Modelo 2.	562
14. Proyecto de reparcelación urbanística por mutuo acuerdo	568
15. Proyecto de reparcelación simplemente económica.	579
16. Expediente de normalización de fincas	580
17. Apertura del trámite de información pública	589
a. Modelo 1	589
b. Modelo 2	589
18. Certificación del resultado del trámite de información pública	591
19. Decreto de la alcaldía proponiendo la redacción del proyecto de reparcelación por la administración municipal	593
a. Modelo 1.	593
b. Modelo 2.	593
20. Acuerdo del ayuntamiento sobre la redacción de oficio del proyecto de reparcelación por la administración	595
21. Acuerdo aprobación inicial del proyecto de reparcelación.	596
a. Modelo 1.	596
b. Modelo 2.	596
22. Anuncio de aprobación inicial.	598
23. Notificación personal del acuerdo de aprobación inicial a los interesados	599
24. Certificación del resultado del trámite de información pública	601
25. Tramitación de las alegaciones.	602
26. Informes -técnico y jurídico- sobre las alegaciones.	603
a. Modelo 1.	603
b. Modelo 2.	604
27. Providencia de la Alcaldía sobre trámite de audiencia a los interesados a la vista del informe técnico sobre las alegaciones.	607
28. Notificación a los afectados por la propuesta de rectificación del proyecto de reparcelación	607
a. Modelo 1.	607
b. Modelo 2.	609
29. Requerimiento a los propietarios para formalizar la reparcelación y transmitan al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria	610
30. Certificación del trámite de audiencia a la rectificación del proyecto de reparcelación	611
31. Acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación	612
a. Modelo 1	612
b. Modelo 2	613
c. Modelo 3	614
d. Modelo 4	615
32. Anuncio de la aprobación definitiva.	617
a. Anuncio de publicación	617
b. Notificación a los interesados	618

33. Notificación a los interesados del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación	620
34. Diligencias de notificación y publicación. Aprobación definitiva	621
35. Requerimiento a propietario para la efectividad de las cesiones previstas en Proyecto de Reparcelación	622
36. Solicitud de propietario para aplazamiento (o fraccionamiento) de los gastos de urbanización	623
37. Escritura o documento administrativo de formalización de la reparcelación	624
a. Formalización mediante escritura pública	624
b. Inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad	624
c. Protocolización mediante acta notarial	627
d. Solicitud de inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad	628
38. Escritura de reparcelación voluntaria y delimitación de la unidad de actuación discontinua, segregación y cesión gratuita	630
39. Documento administrativo de formalización de la reparcelación	634
40. Protocolización del documento administrativo de aprobación de la reparcelación	636
41. Solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad	637
42. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria continua.	638
43. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria y discontinua	640
44. Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, (incluidos el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización)	643
45. Aprobación de iniciativa para el desarrollo por el Sistema de Compensación y reparcelación, previos a la Junta de Compensación.	646
B. PROYECTO DE COMPENSACIÓN.	650
1. Expediente administrativo del proyecto de compensación	650
a. Trámite de elaboración y presentación del proyecto de compensación.	650
b. Escrito del propietario único	653
c. Actuación municipal	653
d. Acuerdo de aprobación inicial del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.	655
e. Información pública y notificación a los propietarios.	655
f. Adhesión a la Junta de Compensación.	656
g. Acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.	657
h. Modelo de expediente requiriendo Proyecto de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta	658
i. Comparecencia ante el ayuntamiento para acceder a elaborar los Proyectos de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta de Compensación	659
j. Informe técnico	660
k. Informe jurídico	660
l. Aprobación inicial.	661
m. Información pública y audiencia de los propietarios	662
n. Aprobación definitiva	663
ñ. Supuestos especiales.	664
2. Proyecto de Compensación.	666
a. Formulario de Proyecto de compensación	666
I.- BASES LEGALES	666
II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA	666



III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS. CARGAS E INDEMNIZACIONES	667
IV. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO	670
V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE	671
VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES	671
VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS	671
VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN	672
IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN	672
X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA	674
XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA	674
XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO	675
XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	675
XIV.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DE QUE CONSTA EL PRESENTE PROYECTO DE COMPENSACIÓN	675
b. Modelo 2.	676
Valoración de construcciones, edificaciones y otros derechos	684
Extinción de derechos reales y cargas incompatibles con el planeamiento respecto a los propietarios no adjudicatarios de suelo	685
Parcelas resultantes	685
Gastos de urbanización. Estimación del coste.	689
Cuenta de liquidación provisional	690
c. Precauciones. para la redacción del proyecto de compensación	690
I.- BASES LEGALES	690
II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA	690
III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS, CARGAS E INDEMNIZACIONES	691
IV.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO	693
V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE	693
VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES	693
VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS	694
VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN	694
IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN	694
X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA AL AYUNTAMIENTO	696
XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA	696
XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO	696
XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	697
d. Documentación complementaria de que debe constar el proyecto de compensación	697
COMENTARIOS PRÁCTICOS.	698
JURISPRUDENCIA PRÁCTICA.	699
3. Certificado acreditativo de la aprobación de un proyecto de compensación.	700
4. Escritura notarial de protocolización de un proyecto de compensación	701

5. Estatutos de la junta de compensación.	702
a. Modelo 1.	702
b. Modelo 2.	733
Título I. Nombre, domicilio, objeto y fines	733
Título II. De los junteros, incorporación, patrimonio, derechos y deberes	736
Título III. De los Órganos de Gobierno	741
6. Bases de actuación de una junta de compensación (de polígono o unidad de actuación).	749
a. Modelo 1.	749
b. Modelo 2.	758
c. Modelo 3 (con urbanizador).	763
7. La inscripción registral de la junta.	766
a. Solicitud al registro de la propiedad instando a la práctica de la nota marginal de inicio del proyecto de compensación	766
b. Aprobación por el Ayuntamiento de la constitución de la Junta de Compensación.	766
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.	767
8. Instancia solicitando la incorporación por adhesión a la junta de compensación	768
9. Carta de pago y entrega de posesión de indemnización sustitutoria a titulares de derechos incompatibles con el planeamiento	769
10. Acta de libramiento y recepción de las obras de urbanización	771
ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN.	773
A) Formulación del proyecto de compensación.	773
B) Sometimiento del proyecto de compensación a la audiencia de todos los afectados.	776
C) Aprobación por la Junta de Compensación del Proyecto de Compensación.	776
D) Remisión del Proyecto de Compensación al Ayuntamiento para su aprobación definitiva.	776
E) Informe de los servicios técnicos municipales.	777
F) Aprobación definitiva por el Ayuntamiento del Proyecto de Compensación-	777
H) Formalización del Proyecto de Compensación.	778
I) Inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Compensación.	778
C. ENTIDAD DE CONSERVACIÓN.	780
1. Estatutos de la Entidad de Conservación	780
2. Decreto de incoación de expediente para creación de la entidad	793
3. Informe jurídico sobre los estatutos presentados.	795
4. Decreto de aprobación inicial de los estatutos de entidad de constitución obligatoria	796
5. Información pública: Anuncio.	800
6. Certificación del secretario	802
7. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (sin alegaciones)	803
8. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (con alegaciones)	804
9. Notificaciones a interesados.	806
10. Anuncio público.	807

11. La asamblea constituyente	808
12. Adhesión a la entidad	809
13. Acta de constitución	810
14. Escritura de constitución.	811
15. Ratificación de la constitución de la entidad	814
16. Acuerdo de disolución de la entidad	815
17. Ratificación mediante decreto del Alcalde-Presidente	816
18. Requerimiento de las cesiones obligatorias	818
D. LA ASOCIACIÓN DE COOPERACIÓN URBANÍSTICA	819
1. Instancia de constitución de asociación administrativa de cooperación.	819
2. Modelo de Estatutos de Asociación Administrativa de propietarios	821
3. Dictamen jurídico.	830
4. Aprobación inicial.	831
5. Anuncios.	832
6. Aprobación definitiva.	833
7. Requisitos administrativos.	834
E. EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS.	835
1. Escrito requiriendo para la emisión de la hoja de aprecio	835
2. Descripción del bien expropiado	836
3. Descripción de un edificio expropiado	837
4. Escrito del expropiado exponiendo su valoración	838
5. No aceptación de la hoja de aprecio del expropiado	839
6. Hoja de aprecio de la administración	840
7. Escrito del expropiado no aceptando la hoja de aprecio de la administración.	842
8. Requerimiento para llegar al común acuerdo	844
9. Propuesta de adquisición	845
10. Diligencia de no aceptación de la propuesta	846
11. Modelo de convenio	847
FORMULARIOS EN CASO DE LIBERACIÓN DE EXPROPIACIONES.	850
F. CONVENIOS URBANÍSTICOS.	855
1. Escrito de solicitud de particular proponiendo un convenio urbanístico a la administración.	855
2. Modelo básico de convenio aceptando la modificación puntual del PGOU.	857
3. Convenio para recalificación como finca urbana mediante modificación puntual del PGOU.	862
4. Convenio urbanístico para recalificación a urbano mediante cesión de terreno para dotación mediante modificación puntual del PGOU.	865
5. Convenio urbanístico para aumento de altura de edificio mediante modificación puntual del PGOU con compensación dineraria.	867
6. Convenio urbanístico para ocupación de terrenos para realizar obras de	



urbanización	869
7. Convenio urbanístico para modificación puntual del PGOU a efectos de obras y edificabilidad, mediante cesión de terrenos.	871
8. Convenio urbanístico para urbanización, construcción y mantenimiento de aparcamiento público.	874
9. Convenio urbanístico para recalificación de una finca parcialmente urbana.	878
10. Convenio urbanístico para inclusión de terrenos en suelo urbano mediante revisión del PGOU.	881
11. Convenio urbanístico para desarrollar unidad de actuación	885
12. Convenio urbanístico para ampliación de una gran superficie /centro comercial	889
13. Convenio urbanístico para la construcción de VPO.	892
14. Convenio urbanístico entre el Ministerio de Fomento y Consejería de obras públicas y urbanismo para la delimitación de un área de rehabilitación prioritaria	895
15. Convenio urbanístico para la inclusión de un terreno en suelo urbano, mediante la modificación puntual del PGOU	897
16. Convenio urbanístico para la cesión de un terreno destinado a la construcción de un polideportivo, mediante la modificación puntual del PGOU	899
17. Convenio urbanístico entre el ayuntamiento y una empresa para la ejecución del planeamiento por el sistema de expropiación.	901
18. Convenio urbanístico para la ocupación de terrenos para ejecutar obras de urbanización.	904
19. Convenio Urbanístico de Gestión y Ejecución del Planeamiento.	906
G. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE CONVENIOS	909
1. Providencia de alcaldía	909
2. Informe de secretaría	910
3. Textos preliminares y diligencias.	912
4. Publicidad.	915
5. Alegaciones.	917
6. Informes técnicos.	918
7. Textos finales de convenios. Modelo.	921
8. Diligencias finales.	924
9. Informes y dictámenes.	926
10. Acuerdo plenario.	929

¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Urbanismo extremeño. Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.**
- **Directrices de Ordenación Territorial de Extremadura (DOTEX).**
- **Plan generales municipal (PGM - PGOU). Planeamiento urbanístico extremeño.**
- **Las Licencias urbanísticas de Extremadura.**
- **Los convenios urbanísticos en Extremadura.**
- **Reparcelación en Extremadura. La reparcelación urbanística en Extremadura.**
- **El agente urbanizador extremeño.**
- **Agrupaciones de Interés Urbanístico (A.I.U.) en Extremadura.**
- **Agente rehabilitador en Extremadura.**
- **La Ruina urbanística en Extremadura.**

PARTE PRIMERA.

Urbanismo extremeño.

Capítulo 1. Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura



1. La sostenibilidad territorial del urbanismo de Extremadura.