



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

El Plan de acción territorial sectorial del comercio de la Comunitat Valenciana (PATSECOVA) en 23 preguntas y respuestas _____ 40

Decreto 215/2020, de 29 de diciembre, del Consell, de aprobación del Plan de Acción Territorial Sectorial del Comercio de la Comunitat Valenciana. _____ 40

1. ¿Por qué se crea el Plan de Acción Territorial Sectorial del Comercio de la Comunitat Valenciana? _____ 40

La figura de los Planes de Acción Territorial está recogida en la Sección II de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP) _____ 41

Alcance y contenidos del PATSECOVA _____ 41

Perspectiva política de pequeño comercio frente a gran comercio. _____ 42

Intervención pública en la ordenación de un sector económico privado. _____ 43

2. ¿Cuál es la estructura del Plan de Acción Territorial Sectorial del Comercio de la Comunitat Valenciana? _____ 43

3. ¿Cuáles son los instrumentos para la planificación, ordenación y dinamización territorial del comercio valenciano? _____ 44

a) Instrumentos de ámbito supramunicipal _____ 44

b. Medidas, planes y programas de ámbito municipal _____ 44

4. ¿Cuál es el objeto de las directrices de ordenación comercial? _____ 44

5. ¿Qué se entiende por modelo comercial en el plan general estructural municipal? _____ 46

6. ¿Qué son los Planes de acción comercial? _____ 46

7. ¿Qué son los Proyectos de urbanismo comercial? _____ 47

8. ¿Qué son los Planes de dinamización comercial? _____ 48

9. ¿Qué son los Estudios, programas y planes para la consideración de los paisajes comerciales? _____ 49

10. ¿Qué son los Programas de gestión de zonas comerciales? _____ 50

11. ¿Qué son las Áreas comerciales estratégicas? _____ 50

12. ¿Qué son las Áreas de nueva centralidad comercial? _____ 51

13. ¿Qué son las Áreas de oportunidad comercial? _____ 53

14. ¿Qué son las Áreas de dinamización comercial? _____ 54

15. ¿Qué son Áreas comercialmente saturadas? _____ 55

16. ¿Cómo debe regularse el suelo comercial en el planeamiento urbanístico valenciano? _____ 56

17. ¿Pueden implantarse usos comerciales en suelo industrial? _____ 57

18. ¿Qué condicionantes de accesibilidad y movilidad sostenible afectan a los centros comerciales? _____ 58

19. ¿Cómo se clasifican los centros comerciales en la Comunidad Valenciana? _____ 59

20. ¿Se condiciona la futura localización de nuevos proyectos comerciales en la Comunidad Valenciana? _____ 60

21. ¿Con qué criterios quedan prohibidos los grandes centros comerciales en la Comunidad Valenciana? _____ 62

22. ¿Cuál es el proceso de Evaluación medioambiental de centros comerciales? _____ 62

23. ¿Qué sucede con los parques comerciales no planificados que han alcanzado las 5 hectáreas? _____ 63



TALLER DE TRABAJO	64
Caso práctico. Modificación puntual de un PGOU de municipio de la Comunidad Valenciana.	64
TALLER DE TRABAJO	88
Criterios para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental y territorial.	88
TALLER DE TRABAJO	90
Informe del Proceso de Participación Pública del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica del Plan de Ordenación en la Comunidad Valenciana.	90
Caso real 1 de municipio de la Comunidad Valenciana.	90
Caso real 2 de municipio de la Comunidad Valenciana.	102
Capítulo 3. Planes parciales, planes de reforma interior y estudios de detalle	112
1. Planes parciales y planes de reforma interior	112
a. Paralelismos entre planes parciales y planes de reforma interior	112
b. Documentación de los Planes parciales y planes de reforma interior	112
2. Estudios de detalle.	113
3. Catálogo de protecciones.	114
4. Planes especiales.	115
a. Función de los planes especiales	115
b. Documentación de los planes especiales	115
5. Planes de reforma interior de las actuaciones de renovación y regeneración urbana.	116
TALLER DE TRABAJO	118
Estudio de detalle y estudio de integración Paisajística en la Comunidad Valenciana.	118
TALLER DE TRABAJO	125
Modelo técnico por arquitecto de estudio de integración paisajística en la Comunidad Valenciana.	125
Ubicación. Descripción de la actuación	126
Promotor. Autor del estudio	126
Ámbito de estudio: cuenca visual	126
Planeamiento urbanístico y ambiental de aplicación	126
Normativa urbanística de aplicación	126
Normas de carácter paisajístico de aplicación	126
Delimitación del ámbito de estudio y caracterización de las unidades de	126
Paisaje y de los recursos paisajísticos afectados	126
Delimitación de las unidades de paisaje	126
Recursos paisajísticos	126
Medidas de integración paisajística	126
Planes y proyectos en trámite o ejecución dentro del mismo ámbito de estudio	126
Reportaje fotográfico	126
Documentación justificativa	126
Plan de participación pública	126
Alcance y contenido del estudio	126
Justificación del cumplimiento de las determinaciones del estudio de paisaje de planeamiento del municipio u otras que les sean de aplicación	126
Valoración de la integración paisajística	126
Valoración de la integración visual	126
Conclusiones de la valoración de la integración paisajística y visual.	126
TALLER DE TRABAJO	165



Caso real. Modelo de Estudio de Integración Paisajística.	165
Antecedentes y objeto.	165
Descripción y definición del alcance de la situación.	165
Promotor antecedentes proyecto.	165
Delimitación del ámbito de estudio	165
Planes o proyectos en trámite en el mismo ámbito	165
Identificación de impactos y medidas correctoras.	165
Valoración y justificación de la integración paisajística y visual.	165
Identificación paisajística.	165
Identificación visual.	165
TALLER DE TRABAJO	187
Caso práctico. La transitoriedad de la norma de urgencia en el plan de ordenación detallada del PGOU de Castellón	187
TALLER DE TRABAJO	221
Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana.	221
Capítulo 4. La gestión del planeamiento urbanístico	223
1. Conceptos básicos de la gestión del planeamiento urbanístico	223
Área de reparto	223
Área urbana homogénea	223
Aprovechamiento tipo	223
Aprovechamiento subjetivo	224
Aprovechamiento objetivo	224
Excedente de aprovechamiento	224
Porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración	224
Compensación de excedente de aprovechamiento	224
Transferencia de aprovechamiento	224
2. Actuaciones integradas, actuaciones aisladas y unidades de ejecución.	225
a. Actuaciones integradas	225
b. Actuaciones aisladas	225
c. Unidades de ejecución	225
Capítulo 5. Rehabilitación urbanística.	226
1. Actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana	226
a. Actuaciones de transformación urbanística y de edificación y rehabilitación en suelo urbano	226
Actuaciones de urbanización	226
Actuaciones de dotación	227
Actuaciones de edificación o de rehabilitación	227
b. Sujetos intervinientes.	227
2. Programas de actuación de renovación y regeneración urbana	228
Capítulo 6. Cesiones obligatorias de suelo o aprovechamientos.	229
1. Cesiones obligatorias de suelo o aprovechamientos.	229
2. Transferencias de aprovechamiento.	230
3. Reservas de aprovechamiento.	230
PARTE TERCERA	232
Gestión urbanística	232
Capítulo 7. Reparcelación urbanística en la Comunidad Valenciana	232
1. Concepto de reparcelación urbanística.	232
2. Clases de reparcelación.	233



a. Reparcelación forzosa _____	233
b. Reparcelación voluntaria. _____	233
c. Reparcelación en régimen de propiedad horizontal. _____	234
d. Reparcelación económica. _____	234
3. Derechos de la reparcelación. _____	235
4. Valoración de bienes y derechos. _____	235
5. Distribución de las adjudicaciones. _____	236
a. Reglas generales de distribución _____	236
b. Reglas especiales sobre proindivisos. _____	237
c. Reglas especiales en la gestión directa. _____	237
6. Identificación y titularidad de fincas, bienes y derechos afectados. _____	238
a. Investigación de las titularidades _____	238
b. Identificación registral de fincas. _____	238
7. Cuenta de liquidación provisional y liquidación definitiva de la reparcelación. _____	239
8. Contenido documental del proyecto de reparcelación. _____	240
9. Efectos de la reparcelación. _____	241
10. La reversión de la reparcelación _____	242
TALLER DE TRABAJO _____	244
Caso real de Proyecto de reparcelación forzosa en la Comunidad Valenciana. _____	244
Ámbito _____	245
Modificado tras periodo de información al público _____	245
INDICE _____	245
DOCUMENTO 1. MEMORIA _____	245
1. ANTECEDENTES _____	245
1.1. Planeamiento que se ejecuta _____	245
2. NORMATIVA APLICABLE _____	245
3. DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN _____	245
4. CONCEPTO Y OBJETO DE LA REPARCELACIÓN _____	245
5. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REPARCELABLE _____	245
5.1. Superficie y límites del Área Reparcelable _____	245
6. CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR LA TITULARIDAD DE LAS PARCELAS AFECTADAS _____	245
7. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE BIENES Y DERECHOS _____	245
7.1. Valoración de plantaciones, edificaciones, construcciones e instalaciones que deban demolerse o destruirse _____	245
7.2. Valoración de cargas y gravámenes _____	245
7.3. Valoración de actividades económicas _____	245
8. FINCAS APORTADAS _____	245
8.1. Tratamiento de los bienes de dominio público _____	245
8.2. Titularidades dudosas. _____	245
9. CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS _____	245
10. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE SUPERFICIES ADJUDICADAS _____	245
11. FINCAS ADJUDICADAS _____	245
12. CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE DE LUCES Y VISTAS _____	245
13. CARGAS Y GASTOS QUE CORRESPONDEN A LOS ADJUDICATARIOS _____	245
14. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL _____	245
15. EFECTOS DE LA REPARCELACIÓN _____	245
2. Relación de propietarios e interesados _____	245
3. Descripción de las fincas o partes de fincas aportadas a la reparcelación _____	245
4. Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes _____	245
5. Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan _____	245
6. Cuenta de liquidación provisional _____	245



7. Planos	245
1- Planos de Información	245
1.1.- Situación	245
1.2.- Catastral	245
1.3.- Parcelario Instituto Geográfico y Catastral	245
1.4.- Estado Actual – Topográfico	246
1.5.- Cesión y transferencia de aprovechamiento	246
2- Planos de Proyecto	246
2.1.- Fincas Aportadas	246
2.2.- Ordenación Pormenorizada	246
2.3.- Fincas Adjudicables	246
2.4.- Fincas Resultantes	246
2.5.- Fincas Resultantes Acotadas	246
2.6.- Superposición	246
8. Memoria de cuotas de urbanización	246
9. Anejos	246
Anejo I: Certificados de dominio y cargas.	246
Anejo II: Informes municipales.	246
Anejo III: Acuerdos del Consejo de Administración ADIF.	246
Anejo IV: "Informe de Valoración Urbanística".	246
Anejo V: Costes por descontaminación de suelo.	246
Anejo VI: Informes contestación alegaciones.	246
Anejo VII: Valoración de Centros de Transformación Diferidos.	246
Capítulo 8. Expropiaciones urbanísticas en la Comunidad Valenciana	287
1. Programas de actuación para expropiaciones.	287
2. Expropiaciones y ocupación directa	288
3. Derecho a la expropiación rogada.	288
4. Expropiación individualizada o conjunta.	289
5. Procedimiento de tasación conjunta.	289
Capítulo 9. Programación y ejecución de la actuación urbanística	290
1. Objeto del programa de actuación	290
2. Ámbito del programa de actuación	291
a. Programa de actuación integrada (PAI)	291
b. Programa de actuación aislada	291
2. Contenidos del programa de actuación integrada	291
3. Documentación del PAI	293
4. Actuaciones previas al procedimiento de aprobación y adjudicación del programa de actuación integrada	294
a. Iniciativa para promover los programas de actuación integrada.	294
b. Bases de programación.	294
c. Pública concurrencia.	296
TALLER DE TRABAJO	297
Formularios elaboración de un PAI.	297
1. Expediente	297
2. Procedimiento a solicitud de particular.	299
3. Informe de los servicios técnicos municipales	300
4. Acuerdo rechazando las alternativas técnicas de PAI	301
5. Información pública	302
a. Información pública de la propuesta de Programa de Actuación Integrada de la Unidad de	



Ejecución	303
b. Información pública de alternativa técnica del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución presentada por una Agrupación de Interés Urbanístico.	305
6. Apertura de plicas	307
7. Informe técnico.	309
8. Adjudicación del PAI. Adjudicación.	310
9. Publicación del acuerdo	312
Capítulo 10. El agente urbanizador.	313
1. Concepto del agente urbanizador.	313
2. Clases de agente urbanizador	314
a. Agente urbanizador propietario.	314
b. Agente urbanizador no propietario, en régimen de gestión indirecta.	314
3. Funciones del agente urbanizador.	315
4. Ejecución de los programas por un agente urbanizador.	316
5. Designación del agente urbanizador	316
a. Pública concurrencia.	316
b. Proceso de designación del agente urbanizador.	317
c. Nombramiento del agente urbanizador y suscripción del convenio.	318
6. Vinculación al contenido del programa y responsabilidad del agente urbanizador.	318
a. Principio de riesgo y ventura.	318
b. Prerrogativas de la administración.	318
c. Modificación de programas de actuación integrada.	319
7. Relación entre el agente urbanizador y las personas propietarias	319
8. Modalidades de retribución al agente urbanizador.	320
9. Garantía de retribución al agente urbanizador.	322
10. Las relaciones del agente urbanizador con otras empresas	322
a. La empresa constructora.	322
b. Subcontratación.	323
11. Inhabilitación para asumir la condición de agente urbanizador.	323
TALLER DE TRABAJO	324
Formularios del agente urbanizador.	324
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.	324
2. Traslado para informe jurídico municipal.	326
3. Informe técnico municipal.	327
4. Acuerdo municipal sobre el PAU presentado por un agente urbanizador.	330
5. Publicaciones y notificaciones a propietarios.	332
6. Escritos de alegaciones, subsanaciones y propuestas de alternativas.	334
7. Certificados de la secretaría municipal relativos a la publicidad de los PAU.	337
8. Decisiones municipales sobre las alternativas al agente urbanizador.	339
9. Designación del agente urbanizador provisional (cargas, duración de obras, reparcelación, etc.).	342
10. Adjudicación a Agente Urbanizador de un PAI.	346



Modelo a	346
Modelo b	346
11. Edictos y notificaciones de la adjudicación a Agente Urbanizador de un PAI.	348
12. Escrito aceptando la designación como agente urbanizador adjudicatario.	351
13. Escrito de renuncia a la designación como agente urbanizador adjudicatario.	352
14. Convenio de agente urbanizador.	353
15. Prórroga a agente urbanizador para finalizar obras.	358
16. Cesión de la condición de agente urbanizador.	359
17. Escrito de presentación de proyecto de reparcelación por el agente urbanizador	360
18. Reparcelación forzosa con agente urbanizador. Expediente completo (memoria, propietarios, criterios de valoración, adjudicación, etc.).	361
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.	376
Base I. Objeto de las bases particulares de programación.	376
Base II. Naturaleza y régimen jurídico aplicable al contrato para el desarrollo y ejecución del programa.	376
Base III. Ordenación urbanística vigente.	376
Base IV.- Memoria de necesidades y objetivos del programa de actuación integrada.	377
Base V. Parámetros urbanísticos.	378
Base VI. Ampliación del ámbito territorial a programar.	379
Base VII. Criterios de ordenación urbanística de las propuestas de planeamiento a formular.	379
Base VIII. Objetivos de la edificación privada.	379
Base IX. Prescripciones técnicas mínimas de los documentos de la alternativa técnica.	379
Base X. Prescripciones técnicas mínimas del proyecto de urbanización.	380
Base XI. Admisibilidad de variantes.	382
Base XII. Precio de licitación y garantía provisional.	382
Base XIII. Calendario de plazos de desarrollo y ejecución del programa.	382
Base XIV. Legitimación para formular propuesta de programa. Solvencia económica y financiera, técnica y profesional.	383
Base XV. Plazo y lugar para presentación de proposiciones.	384
Base XVI. Documentación integrante de las proposiciones.	384
Base XVII. Modelo de proposición.	385
Base XVIII. Criterios de adjudicación.	385
1. Criterios de puntuación de la alternativa técnica.	386
2. Criterios de puntuación de la proposición jurídico-económica.	387
Base XIX. Mesa de programación.	387
Base XX. Garantía definitiva.	388
Base XXI. Dictamen del consejo superior de territorio y urbanismo.	388
Base XXII. Prerrogativas del excelentísimo ayuntamiento de	388



Base XXIII. Jurisdicción competente. _____	388
20. Gestión indirecta del Programa de Actuación Integrada por Agente Urbanizador.	389
Concurso para la adjudicación de la gestión indirecta del Programa de Actuación Integrada de Sector de Suelo Urbanizable Terciario. _____	389
21. Ordenanzas municipales para agentes urbanizadores y AIU. _____	401
Ordenanza reguladora de las bases generales para la adjudicación de los programas de actuación integrada. _____	401
Capítulo 11. Gestión directa de los planes de actuación por los propietarios.	424
1. Gestión directa mediante convenio urbanístico por agrupación de interés urbanístico. _____	424
2. Gestión del programa de actuación integrada mediante empresa mixta. _____	425
3. Agrupaciones de interés urbanístico. _____	425
a. Requisitos _____	425
b. Registros de programas de actuación y de agrupaciones de interés urbanístico y entidades urbanísticas colaboradoras. _____	426
TALLER DE TRABAJO _____	427
Formularios de una agrupación de interés urbanístico (AIU). _____	427
1. Formulario de escritura de constitución de agrupación de interés urbanístico (AIU). _____	427
2. Modelo de Estatutos de Agrupación de interés urbanístico _____	432
TALLER DE TRABAJO _____	452
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). _____	452
1. Edicto municipal. _____	454
2. Memoria PAI _____	456
3. Proposición Jurídico Económica y propuesta Convenio Urbanístico. _____	471
4. Informe-Memoria de viabilidad económica. _____	497
5. Informe memoria de sostenibilidad económica. _____	532
6. Proyecto para la compleción. Obras de Urbanización. _____	575
7. Escrituras públicas. _____	581
Capítulo 12. Gestión de la edificación y la rehabilitación _____	638
1. Registro municipal de solares y edificios a rehabilitar. _____	638
2. Régimen de solares, edificación directa, rehabilitación y actuaciones aisladas	638
a. Régimen de solares y edificación _____	638
Régimen de los terrenos sujetos a actuación aislada. _____	638
b. Deber de edificar, conservar y rehabilitar _____	639
c. Deber de conservación y rehabilitación e inspección periódica de edificaciones. _____	639
d. Límite del deber de conservación y rehabilitación. _____	640
e. Órdenes de ejecución de obras de conservación y de obras de intervención y expropiación de los inmuebles que incumplan estas órdenes. _____	641
3. Régimen de edificación y rehabilitación forzosa y en sustitución de la persona propietaria. _____	642
a. Declaración de incumplimiento y régimen de edificación forzosa. _____	642
b. Declaración de incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar por iniciativa privada. _____	642



Selección del agente edificador. _____	643
4. Venta forzosa. _____	643
TALLER DE TRABAJO _____	645
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 _____	645
1. Sujetos _____	646
2. Registros e inscripciones (Documentación) _____	647
3. Obligaciones y responsabilidades _____	647
4. Métodos de control _____	647
Capítulo 13. Ruina edificatoria. _____	648
1. Declaración de situación legal de ruina edificatoria. _____	649
2. Amenaza de ruina inminente. _____	650
PARTE CUARTA _____	651
Legalización urbanística. _____	651
Capítulo 14. Edificaciones fuera de ordenación y zonas semiconsolidadas ____	651
1. Edificaciones fuera de ordenación urbanística. _____	651
2. Situaciones semiconsolidadas. _____	652
Tratamiento de las situaciones semiconsolidadas en la reparcelación. _____	652
Deberes urbanísticos de las personas propietarias en situaciones semiconsolidadas. ____	653
3. Actuaciones de edificación en el suelo urbanizable sin programación _____	653
4. Efectos de la actuación de minimización del impacto territorial. _____	654
PARTE QUINTA _____	655
Disciplina urbanística _____	655
Capítulo 15. Licencias urbanísticas _____	655
1. Actos sujetos a licencia. _____	655
2. Actuaciones sujetas a declaración responsable. _____	656
3. Licencia de obras y usos provisionales. _____	657
4. Plazos para el otorgamiento de licencias. _____	658
6. Caducidad de las licencias. _____	658
7. Obras ejecutadas sin licencia o disconformes con ella _____	659
TALLER DE TRABAJO _____	661
Caso real de otorgamiento de licencia en municipio de la Comunidad Valenciana. ____	661
TALLER DE TRABAJO _____	666
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. _____	666
1. Entidades colaboradoras de la administración municipal en la verificación de las actuaciones urbanísticas (ECUV). _____	666
2. Requisitos de las ECUV _____	667
3. Declaración responsable junto a certificación emitida por un organismo de	



certificación administrativa.	668
4. Funciones de las entidades colaboradoras.	668
5. El certificado de las entidades colaboradoras	669
a. Verificación de documentación	669
b. Procedimiento	670
6. El certificado de entidad colaboradora respecto a actuaciones urbanísticas sujetas a licencia	670
Capítulo 16. Legalización de viviendas ilegales.	672
1. Requerimiento de legalización.	672
2. Obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones.	672
a. Plazo de caducidad de la acción para ordenar la restauración de la legalidad urbanística.	672
b. Régimen de las edificaciones una vez transcurrido el plazo para dictar la orden de restauración de la legalidad urbanística.	673
3. Expediente de restauración de la legalidad urbanística.	673
a. Inicio del expediente	673
b. Medidas cautelares.	674
c. Procedimiento de restauración de la legalidad urbanística.	674
d. Incumplimiento por la persona interesada de la orden de restauración o de suspensión.	676
Capítulo 17. Infracciones y sanciones urbanísticas	677
1. Régimen general de infracciones y sanciones urbanísticas	677
a. Infracciones muy graves, graves y leves.	677
b. Tipos de sanciones.	678
c. Cuantía de las multas.	678
2. Sujetos responsables.	679
3. Prescripción	679
a. Prescripción de las infracciones.	679
b. Prescripción de la sanción.	680
4. Procedimiento sancionador.	680
5. Sanciones agravadas.	680
a. Actuaciones ilegales en suelos protegidos.	680
b. Parcelaciones en el suelo no urbanizable o en el suelo urbanizable sin programación.	681
c. Infracciones en materia de edificación.	681
d. Actuación en edificios catalogados.	681
6. Inspección urbanística	681
PARTE SEXTA	683
Formularios.	683
A. REPARCELACIÓN FORZOSA	683
1. El porqué del procedimiento de reparcelación Forzosa	683
2. El procedimiento de reparcelación Forzosa	689
a. Providencia de alcaldía	689
b. Informe de secretaría	690
c. Providencia de alcaldía	696
d. Publicaciones.	697
e. Notificaciones y certificaciones.	699
f. Providencias.	701
g. Resolución.	703
h. Publicaciones.	705
i. Informes Técnicos.	709



MODELOS ADICIONALES DE REPARCELACIÓN.	720
1. Providencia de iniciación del expediente de reparcelación por imperativo legal.	720
a. Modelo 1.	720
b. Modelo 2.	722
c. Modelo 3.	724
d. Modelo 4.	726
2. Redacción de oficio del Proyecto de Reparcelación.	728
3. Notificación a los interesados.	729
4. Anuncio.	731
5. Identificación de propietarios titulares de las fincas afectadas por la relimitación.	732
6. Oficio para la identificación de propietarios y fincas afectadas	733
7. Incoación a iniciativa privada (100% de propietarios afectados).	734
8. Incoación a iniciativa privada: Edicto	735
9. Solicitud de certificación registral de titularidad y cargas de las fincas incluidas en la unidad reparcelable	736
a. Modelo 1.	736
b. Modelo 2.	738
c. Modelo 3.	739
d. Modelo 4.	740
10. Notificación a los propietarios de la iniciación de la reparcelación	742
a. Modelo 1.	742
b. Modelo 2.	744
11. Instancia de los propietarios afectados presentando el proyecto de reparcelación	745
12. Acuerdo municipal aprobando realizar de oficio el Proyecto de Reparcelación	746
Preliminar: normas para la redacción del proyecto de reparcelación	746
a. Modelo 1.	756
b. Modelo 2.	757
13. Proyecto de Reparcelación	758
Modelo 1	758
Modelo 2.	778
14. Proyecto de reparcelación urbanística por mutuo acuerdo	786
15. Proyecto de reparcelación simplemente económica.	798
16. Expediente de normalización de fincas	799
17. Apertura del trámite de información pública	809
a. Modelo 1	809
b. Modelo 2	810
18. Certificación del resultado del trámite de información pública	811
19. Decreto de la alcaldía proponiendo la redacción del proyecto de reparcelación por la administración municipal	813
a. Modelo 1.	813
b. Modelo 2.	814
20. Acuerdo del ayuntamiento sobre la redacción de oficio del proyecto de reparcelación por la administración	815
21. Acuerdo aprobación inicial del proyecto de reparcelación.	816
a. Modelo 1.	816
b. Modelo 2.	818



22. Anuncio de aprobación inicial.	819
23. Notificación personal del acuerdo de aprobación inicial a los interesados	821
24. Certificación del resultado del trámite de información pública	824
25. Tramitación de las alegaciones.	825
26. Informes -técnico y jurídico- sobre las alegaciones.	826
a. Modelo 1.	826
b. Modelo 2.	827
27. Providencia de la Alcaldía sobre trámite de audiencia a los interesados a la vista del informe técnico sobre las alegaciones.	830
28. Notificación a los afectados por la propuesta de rectificación del proyecto de reparcelación	831
a. Modelo 1.	831
b. Modelo 2.	833
29. Requerimiento a los propietarios para formalizar la reparcelación y transmitan al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria	834
30. Certificación del trámite de audiencia a la rectificación del proyecto de reparcelación	835
31. Acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación	836
a. Modelo 1	836
b. Modelo 2	838
c. Modelo 3	840
d. Modelo 4	842
32. Anuncio de la aprobación definitiva.	844
a. Anuncio de publicación	844
b. Notificación a los interesados	846
33. Notificación a los interesados del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación	848
34. Diligencias de notificación y publicación. Aprobación definitiva	850
35. Requerimiento a propietario para la efectividad de las cesiones previstas en Proyecto de Reparcelación	852
36. Solicitud de propietario para aplazamiento (o fraccionamiento) de los gastos de urbanización	853
37. Escritura o documento administrativo de formalización de la reparcelación	854
a. Formalización mediante escritura pública	854
b. Inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad	855
c. Protocolización mediante acta notarial	859
d. Solicitud de inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad	861
38. Escritura de reparcelación voluntaria y delimitación de la unidad de actuación discontinua, segregación y cesión gratuita	862
39. Documento administrativo de formalización de la reparcelación	867
40. Protocolización del documento administrativo de aprobación de la reparcelación	869
41. Solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad	871
42. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria continua.	872
43. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria y discontinua	875
44. Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, (incluidos el Proyecto de	



Reparcelación y el Proyecto de Urbanización) . _____	878
45. Aprobación de iniciativa para el desarrollo por el Sistema de Compensación y reparcelación, previos a la Junta de Compensación. _____	881
B. EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS. _____	886
1. Escrito requiriendo para la emisión de la hoja de aprecio _____	886
2. Descripción del bien expropiado _____	887
3. Descripción de un edificio expropiado _____	888
4. Escrito del expropiado exponiendo su valoración _____	889
5. No aceptación de la hoja de aprecio del expropiado _____	890
6. Hoja de aprecio de la administración _____	891
7. Escrito del expropiado no aceptando la hoja de aprecio de la administración. ____	893
8. Requerimiento para llegar al común acuerdo _____	895
9. Propuesta de adquisición _____	896
10. Diligencia de no aceptación de la propuesta _____	897
11. Modelo de convenio _____	898
FORMULARIOS EN CASO DE LIBERACIÓN DE EXPROPIACIONES. _____	901
C. CONVENIOS URBANÍSTICOS. _____	907
1. Escrito de solicitud de particular proponiendo un convenio urbanístico a la administración. _____	907
2. Modelo básico de convenio aceptando la modificación puntual del PGOU. _____	909
3. Convenio para recalificación como finca urbana mediante modificación puntual del PGOU. _____	915
4. Convenio urbanístico para recalificación a urbano mediante cesión de terreno para dotación mediante modificación puntual del PGOU. _____	918
5. Convenio urbanístico para aumento de altura de edificio mediante modificación puntual del PGOU con compensación dineraria. _____	921
6. Convenio urbanístico para ocupación de terrenos para realizar obras de urbanización _____	923
7. Convenio urbanístico para modificación puntual del PGOU a efectos de obras y edificabilidad, mediante cesión de terrenos. _____	925
8. Convenio urbanístico para urbanización, construcción y mantenimiento de aparcamiento público. _____	928
9. Convenio urbanístico para recalificación de una finca parcialmente urbana. ____	933
10. Convenio urbanístico para inclusión de terrenos en suelo urbano mediante revisión del PGOU. _____	936
11. Convenio urbanístico para desarrollar unidad de actuación _____	940
12. Convenio urbanístico para ampliación de una gran superficie /centro comercial	945
13. Convenio urbanístico para la construcción de VPO. _____	948
14. Convenio urbanístico entre el Ministerio de Fomento y Consejería de obras públicas y urbanismo para la delimitación de un área de rehabilitación prioritaria	951
15. Convenio urbanístico para la inclusión de un terreno en suelo urbano, mediante la modificación puntual del PGOU _____	954



16. Convenio urbanístico para la cesión de un terreno destinado a la construcción de un polideportivo, mediante la modificación puntual del PGOU _____	957
17. Convenio urbanístico entre el ayuntamiento y una empresa para la ejecución del planeamiento por el sistema de expropiación. _____	960
18. Convenio urbanístico para la ocupación de terrenos para ejecutar obras de urbanización. _____	965
19. Convenio Urbanístico de Gestión y Ejecución del Planeamiento. _____	968
D. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE CONVENIOS _____	971
1. Providencia de alcaldía _____	971
2. Informe de secretaría _____	972
3. Textos preliminares y diligencias. _____	974
4. Publicidad. _____	977
5. Alegaciones. _____	980
6. Informes técnicos. _____	982
7. Textos finales de convenios. Modelo. _____	985
8. Diligencias finales. _____	988
9. Informes y dictámenes. _____	990
10. Acuerdo plenario. _____	993

¿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?