



# CURSO/GUÍA PRÁCTICA URBANISMO DE EXTREMADURA.





## Índice

### ¿QUÉ APRENDERÁ?

#### PARTE PRIMERA.

Urbanismo extremeño.

#### **Capítulo 1. La Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.**

##### **1. Orígenes de la ley del suelo extremeña.**

- a. El trámite legislativo.
- b. Estructura de la Ley del suelo extremeña.

##### **2. La reforma de 2010. Ley 9/2010, de 18 de octubre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, que modifica la Ley 15/2001 de 14 de diciembre.**

##### **3. Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.**

- a. Modificaciones introducidas por motivos de constitucionalidad.
- b. Licencias urbanísticas.
- c. El suelo no urbanizable. Usos y aprovechamientos relacionados con el medio rural.
- d. Rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- e. El planeamiento.
- f. La gestión urbanística.
- g. Planeamiento simplificado para pequeños municipios (el modelo de Galicia).
- h. Eliminación de artículo de reversión en caso de expropiación por falta de competencias.

#### TALLER DE TRABAJO

**Decreto 7/2007, de 23 de enero, que aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.**

#### TALLER DE TRABAJO

**Ley 2/2017, de 17 de febrero, de emergencia social de la vivienda de Extremadura.**

#### TALLER DE TRABAJO

**Ley de coordinación intersectorial y de simplificación de los procedimientos urbanísticos y de ordenación del territorio de Extremadura.**

#### **Capítulo 2. Órganos y organismos con competencia en materia de urbanismo.**

- 1. Organigrama competencial autonómico.**
- 2. El Consejo de Gobierno.**
- 3. Consejero de vivienda, urbanismo y transportes**
- 4. Comisión de urbanismo y ordenación del territorio.**
- 5. Dirección general de urbanismo y ordenación del territorio.**
- 6. Consejo Consultivo de Extremadura.**

#### PARTE SEGUNDA.

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



Planeamiento.

### **Capítulo 3. Instrumentos de la ordenación territorial.**

**1. Instrumentos de la ordenación territorial**

**2. Directrices de ordenación territorial.**

**3. Planes territoriales.**

**4. Proyectos de interés regional**

Ley 9/2010, de 18 de octubre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura  
LOS PROYECTOS DE INTERÉS REGIONAL.

### **TALLER DE TRABAJO**

**Directrices de Ordenación Territorial de Extremadura (DOTEX).**

**1. Concepto de las Directrices de Ordenación Territorial de Extremadura (DOTEX).**

**2. Definición del marco territorial extremeño.**

**3. Determinaciones y Diagnóstico del territorio extremeño.**

Decreto 91/2013, de 4 de junio, por el que se acuerda la formulación de las Directrices de Ordenación Territorial de Extremadura.

### **TALLER DE TRABAJO**

**Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.**

### **TALLER DE TRABAJO**

**Los planes territoriales en el urbanismo de Extremadura.**

**1. Los planes territoriales en la legislación de Extremadura.**

**2. Finalidad del Plan Territorial**

**3. Los contenidos del Plan Territorial.**

**4. Caso real de un plan territorial.**

### **TALLER DE TRABAJO**

**Caso real. Modelo de documento inicial estratégico de un plan territorial.**

**1. Introducción. Evaluación medioambiental.**

**2. Objetivos de la planificación.**

Objetivos generales

Objetivos específicos

**3. Alcance y contenido del Plan y sus alternativas razonables.**

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

La declaración de gran parte de la superficie del ámbito dentro de la Red Natura 2000.

Deterioro del medio agrícola tradicional

Aumento del riesgo de incendios

Progresivo deterioro de la calidad de las aguas superficiales.

Disminución de los valores naturales por la proliferación de parcelaciones ilegales.

Deterioro de los valores paisajísticos.



#### **4. Diagnóstico previo de la situación actual del medio.**

Medio Físico (relieve, calidad y usos del suelo, hidrología)

Medio Biótico (flora, fauna, red de áreas protegidas de Extremadura, ZEC y ZEPA de sierras periféricas y Paisaje)

#### **5. Desarrollo previsible del Plan Territorial.**

Estudio territorial del ámbito.

Diagnóstico (que incluye una definición de sus Objetivos).

Redacción del Documento Inicial Estratégico, dentro del proceso de Evaluación Ambiental del Plan.

Redacción del Plan Territorial y del Estudio Ambiental Estratégico (EsAE).

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.

Incorporación al Plan de los criterios introducidos por la Memoria Ambiental.

#### **6. Potenciales impactos ambientales.**

Plan a su conservación.

Salud humana y gestión de los residuos sólidos, de las redes de abastecimiento y saneamiento y la mitigación de las emisiones atmosféricas / ruido.

Impactos ambientales del Plan sobre los diferentes componentes del medio

#### **7. Incidencias previsibles sobre los elementos estratégicos del territorio y sobre la planificación.**

### **Capítulo 4. Instrumentos de ordenación urbanística.**

#### **1. Instrumentos de ordenación urbanística**

#### **2. Plan generales municipal (PGM - PGOU).**

#### **3. Planes parciales.**

#### **4. Planes especiales.**

#### **5. Estudios de detalle.**

#### **6. Catálogos de bienes protegidos**

#### **7. Ordenanzas municipales de edificación y urbanización.**

### **TALLER DE TRABAJO**

**El planeamiento en la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.**

1. El planeamiento.

2. La gestión urbanística.

3. Planeamiento simplificado para pequeños municipios (el modelo de Galicia).

### **TALLER DE TRABAJO**

**Las urbanizaciones residenciales de carácter autónomo y actuaciones ilegales en la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.**

#### **1. Las urbanizaciones residenciales de carácter autónomo.**

#### **2. Regularización vía planeamiento de las actuaciones clandestinas o ilegales de carácter aislado que forman núcleo de población.**

### **TALLER DE TRABAJO**

**El proceso de elaboración y aprobación del Plan General.**



## **TALLER DE TRABAJO.**

Plan general y ordenanzas municipales.

## **TALLER DE TRABAJO**

Esquemas de la documentación anexa al planeamiento.

Documentación de los proyectos de interés regional (art. 61 de la Ley de Ordenación Territorial de Extremadura y 22 del D. 7/2007)

Documentación de los planes parciales (art. 56 del Reglamento de planeamiento de Extremadura)

Documentación de los planes especiales (art. 56 de la Ley de Ordenación Territorial de Extremadura)

Documentación de los planes generales municipales (art. 42 del Reglamento de planeamiento de Extremadura)

Documentación de los estudios de detalle (art. 94 del Reglamento de planeamiento de Extremadura)

Documentación de las directrices de ordenación territorial (art. 50 de la Ley de Ordenación Territorial de Extremadura y 13 del D. 7/2007)

Documentación de los planes territoriales (art. 56 de la Ley de Ordenación Territorial de Extremadura y 18 del D. 7/2007)

Determinaciones que han de contener los planes territoriales ( art. 55 de la Ley de Ordenación Territorial de Extremadura y 17 del D. 7/2007)

Determinaciones que han de contener los planes parciales (art. 71 de la Ley de Ordenación Territorial de Extremadura y 55 del D. 7/2007)

Determinaciones que han de contener los planes especiales (art. 71 de la Ley de Ordenación Territorial de Extremadura y art. 77 del D. 7/2007)

Ordenación pormenorizada del plan de ordenación municipal (art. 70 de la Ley de Ordenación Territorial de Extremadura y art. 41 del D. 7/2007)

Ordenación estructural del plan de general municipal (art. 70 de la Ley de Ordenación Territorial de Extremadura y 24.2 y 41.1.a del D. 7/2007)

Determinaciones que han de contener las directrices de ordenación territorial (art. 49 de la Ley de Ordenación Territorial de Extremadura y 11 del D. 7/2007)

## **TALLER DE TRABAJO**

Formularios específicos del planeamiento urbanístico extremeño.

Alegaciones a la aprobación inicial de un instrumento de planeamiento urbanístico

Acuerdo de aprobación definitiva de estudio de detalle en Extremadura en municipios con población de derecho inferior a 10.000 habitantes

Acuerdo de aprobación definitiva de estudio de detalle en Extremadura en municipios con población de derecho superior a 10.000 habitantes.

Acuerdo de solicitud de informe de la agencia extremeña de la vivienda, el urbanismo y el territorio previo a aprobación de estudio de detalle de municipio inferior a 10.000 habitantes



**Acuerdo de nueva audiencia de estudio de detalle por inclusión de modificaciones**

**Acuerdo de aprobación inicial de estudio de detalle en Extremadura.**

**Acuerdo de aprobación definitiva de un plan especial de ordenación por el municipio en extremadura (población de derecho superior a 10.000 habitantes)**

**Acuerdo de aprobación provisional de un plan especial de ordenación en Extremadura sin modificaciones (de competencia municipal para aprobación definitiva y población de derecho inferior a 10.000 habitantes)**

**Acuerdo de aprobación provisional de un plan especial de ordenación en Extremadura con modificaciones (de competencia municipal para aprobación definitiva y municipio con población de derecho inferior a 10.000 habitantes)**

**Acuerdo de aprobación provisional de un plan especial de ordenación en Extremadura sin modificaciones (de competencia autonómica para aprobación definitiva).**

**Acuerdo de elevación de plan especial de ordenación en Extremadura tras audiencia a propietarios afectados para aprobación definitiva.**

**Acuerdo de aprobación definitiva de un plan especial de ordenación por la comunidad autónoma en Extremadura**

**Acuerdo de aprobación definitiva de un plan especial de ordenación por el municipio en Extremadura (población de derecho inferior a 10.000 habitantes)**

**Acuerdo de aprobación provisional de un plan especial de ordenación en Extremadura sin modificaciones (de competencia municipal para aprobación definitiva)**

**Acuerdo de aprobación provisional de un plan especial de ordenación en Extremadura con modificaciones**

**Acuerdo de suspensión de aprobación definitiva de un plan general municipal en Extremadura**

**Acuerdo de denegación de aprobación definitiva de un plan general municipal en Extremadura**

**Acuerdo de aprobación provisional de un plan general municipal en Extremadura con modificaciones relativas a suelo urbano consolidado.**

**Acuerdo de aprobación definitiva de un plan general municipal en Extremadura**

**Acuerdo de aprobación definitiva de plan parcial en Extremadura en municipios con población de derecho inferior a 10.000 habitantes**

**Acuerdo de aprobación definitiva de plan parcial en Extremadura en municipios con población de derecho superior a 10.000 habitantes**

**Acuerdo de solicitud de informe de la agencia extremeña de la vivienda, el urbanismo y el territorio previo a aprobación de plan parcial de municipio inferior a 10.000 habitantes**

**Acuerdo de nueva audiencia de plan parcial no integrado en programa de ejecución por inclusión de modificaciones**

**Acuerdo de aprobación inicial de un plan parcial en Extremadura.**

**Acuerdo de aprobación provisional de un plan general municipal en Extremadura sin modificaciones sustanciales**

**Acuerdo de aprobación provisional de un plan general municipal en Extremadura con**



## modificaciones estructurales

Acuerdo de aprobación inicial de un plan general municipal en Extremadura

Acuerdo de suspensión de licencias en Extremadura

Acuerdo de nueva audiencia en la modificación de plan parcial no integrado en programa de ejecución por inclusión de modificaciones

Acuerdo de aprobación provisional de revisión de un plan general municipal en Extremadura sin modificaciones sustanciales

Acuerdo de aprobación provisional de revisión de un plan general municipal en Extremadura con modificaciones estructurales

Acuerdo de aprobación provisional de modificación de un plan general municipal en Extremadura sin modificaciones sustanciales

Acuerdo de aprobación provisional de modificación de un plan general municipal en Extremadura con modificaciones estructurales

Acuerdo de aprobación inicial de revisión de un plan general municipal en Extremadura.

Acuerdo de aprobación inicial de modificación de un plan parcial en Extremadura.

Acuerdo de aprobación inicial de modificación de un plan general municipal en Extremadura.

Acuerdo de aprobación definitiva de revisión de un plan general municipal en Extremadura

Acuerdo de aprobación definitiva de modificación de un plan general municipal en Extremadura

Acuerdo de aprobación definitiva de modificación de plan parcial en Extremadura en municipios con población de derecho superior a 10.000 habitantes

Acuerdo de aprobación definitiva de modificación de plan parcial en Extremadura en municipios con población de derecho inferior a 10.000 habitantes

Acuerdo de aprobación de versión completa de plan parcial en Extremadura

## **PARTE TERCERA.**

Licencias urbanísticas

### **Capítulo 5. Licencias urbanísticas**

1. Licencias urbanísticas.
2. Licencias de obras, de edificación e instalación.
3. Procedimiento de las licencias de obras.

### **TALLER DE TRABAJO**

Las Licencias urbanísticas en la reforma de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

### **TALLER DE TRABAJO.**

Formularios específicos de licencias y su subsanación en Extremadura.

Solicitud de certificado acreditativo de otorgamiento de licencia por acto presunto en Extremadura

Resolución por la que se requiere al interesado para subsanar insuficiencias en la solicitud de



## licencia en Extremadura

Resolución por la que se inicia expediente de declaración de caducidad de una licencia y se da audiencia al interesado en Extremadura

Resolución por la que se declara la caducidad de una licencia en Extremadura

### **PARTE CUARTA.**

Tipología del suelo.

#### **Capítulo 6. Tipología del suelo.**

1. Clases de suelo
2. Suelo urbano
3. Suelo urbanizable
4. Suelo no urbanizable

### **TALLER DE TRABAJO**

Suelo: clasificación y regímenes.

### **TALLER DE TRABAJO**

El suelo no urbanizable en la reforma de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

- a. Aprovechamientos en suelo no urbanizable.
- b. El régimen del suelo no urbanizable.

### **TALLER DE TRABAJO.**

La consulta al Municipio sobre la viabilidad de la transformación urbanizadora.

### **TALLER DE TRABAJO**

Decreto 178/2010, de 13 de agosto, por el que se adoptan medidas para agilizar los procedimientos de calificación urbanística sobre suelo no urbanizable.

### **CHECK-LIST**

- Consulta al municipio sobre la viabilidad de la transformación urbanizadora que pretenda realizar en el suelo previamente clasificado como urbanizable.
- Supuestos de clasificación del suelo urbanizable.
- Problemática de la vivienda familiar aislada.
- El cálculo completo y las bases para la atribución de aprovechamientos.

### **PARTE QUINTA.**

Ejecución del planeamiento.

#### **Capítulo 7. Gestión y ejecución urbanística.**

1. Gestión y ejecución urbanística.
2. Gestión directa
3. Gestión indirecta
4. Programa de ejecución



## **TALLER DE TRABAJO.**

Ejecución del planeamiento.

1. Introducción.
2. El Programa de Ejecución.

## **TALLER DE TRABAJO**

La ejecución del planeamiento.

1. Actuaciones urbanizadoras y actuaciones edificatorias
2. El agente urbanizador
3. Los programas de ejecución
4. La iniciativa privada en la ejecución del planeamiento

## **TALLER DE TRABAJO**

Los convenios urbanísticos en Extremadura.

1. Introducción
2. Clases.
3. El agente urbanizador.

## **TALLER DE TRABAJO**

Caso real. Resolución de convenio urbanístico por incumplimiento del agente urbanizador e incautación de garantía constituida por aval bancario.

## **Capítulo 8. Sistema de cooperación**

1. Sistema de cooperación
2. Programa de Ejecución
3. El sistema de cooperación y su instrumento de equidistribución: proyecto de reparcelación.
  - a. Parcelación
  - b. Reparcelación.

## **Capítulo 9. Reparcelación.**

1. Equidistribución y reparcelación.
2. El proyecto de reparcelación.
3. Procedimiento de aprobación.
4. Reparcelación económica

## **TALLER DE TRABAJO**

Parcelación y reparcelación en Extremadura.

## **TALLER DE TRABAJO**

Áreas de reparto y aprovechamientos medios.

1. Concepto de área de reparto
2. Delimitación de las áreas
  - a. En suelos urbanizable y urbano no consolidado



- b. En suelo urbano consolidado
- c. Aprovechamiento correspondiente al suelo urbano dotacional público no incluido en unidades de actuación

### 3. Cálculo de los aprovechamientos medios

- a. El aprovechamiento medio puede coincidir con la edificabilidad unitaria
- b. El coeficiente reductor del aprovechamiento objetivo en el suelo urbano

### 4. Coeficientes correctores

### 5. Referencias del Plan General a algunas instituciones

- a. Patrimonio municipal del suelo
- b. Tanteo y retracto
- c. Delimitación de las unidades de actuación
- d. Áreas de rehabilitación preferente

## TALLER DE TRABAJO

### La reparcelación urbanística en Extremadura.

#### 1. Concepto de reparcelación

#### 2. Objeto de la reparcelación

#### 3. Area reparcelable

#### 4. Formalización documental de la reparcelación: proyecto de reparcelación.

- a. Memoria justificativa.
- b. Memoria económica
- c. Documentación gráfica.

#### 5. Procedimiento para la aprobación del proyecto de reparcelación.

#### 6. Criterios para la reparcelación.

#### 7. Efectos de la reparcelación.

- a. Efectos jurídico-reales
- b. Efectos económicos

## TALLER DE TRABAJO

### Formularios específicos de la reparcelación en Extremadura.

### Acuerdo de aprobación inicial de un proyecto de reparcelación en Extremadura.

### Alegaciones a la aprobación inicial de un instrumento de gestión urbanística en Extremadura.

### Acuerdo de aprobación definitiva de un proyecto de reparcelación en Extremadura.

## Capítulo 10. Sistema de compensación. Juntas de compensación.

#### 1. Sistema de compensación.

#### 2. Tramitación del programa de ejecución

#### 3. Registro administrativo de programas de ejecución y de agrupación de interés urbanístico.

## Capítulo 11. Sistema de Concertación y Agente Urbanizador.

#### 1. Agente Urbanizador.

#### 2. Relaciones entre el agente urbanizador y los propietarios.

#### 3. Facultades del agente urbanizador.



4. Garantías del agente urbanizador.
5. Pago con cuotas de urbanización.
6. Tramitación del programa de ejecución
7. Aprobación y adjudicación del programa de ejecución
8. Adjudicación preferente.
9. Ejecución del programa de ejecución.

## **TALLER DE TRABAJO.**

El agente urbanizador extremeño.

1. Concepto del agente urbanizador
2. Sistemas de ejecución de actuaciones (artículo 125.2)
3. Competencia municipal (artículo 125.1)
4. Elección del sistema
  - a. Sistemas públicos (artículo 126.1)
  - b. Sistemas privados (artículo 126.1),
5. Consulta previa (artículo 10.3)
6. Existencia de bases orientativas (artículo 10.4)

## **TALLER DE TRABAJO.**

Las agrupaciones de interés urbanístico en la C. Valenciana. Castilla La Mancha y Extremadura.

1. Introducción.
2. Régimen autonómico. C. Valenciana. Castilla La Mancha y Extremadura.
3. Clases según Comunidades Autónomas.
4. Composición de la Agrupación
5. La Inscripción en el Registro de Agrupaciones.
6. La remuneración de la Agrupación Urbanística.
7. La agrupación de interés urbanístico de cooperación.
8. Agrupaciones de interés urbanístico de conservación
9. Mención especial a Andalucía.

## **TALLER DE TRABAJO**

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

1. Consulta previa de programación de actuación urbanizadora unidad de actuación.
2. Informes municipales /informes técnicos / Dictámenes.
3. Resolución municipal sobre viabilidad o inviabilidad de la transformación urbanística solicitada por la Agrupación de interés urbanístico.
4. Consulta municipal a Consejería.



5. Edictos /Anuncios.
6. Notificaciones municipales.
7. Escrito inicial de Programa de Ejecución de la actuación urbanizadora
8. Edictos y Notificaciones a partes interesadas.
9. Informes municipales / técnicos.
10. Supuestos de procedimiento simplificado.
11. Acta de Protocolización de Programa de Ejecución
12. Notificaciones interesados. Catastro.
13. Informes técnicos adicionales.
14. Resolución municipal de aprobación y adjudicación/denegación.
15. Escrito de solicitud de convenio para el desarrollo de Actuación Urbanizadora.
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.
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
18. Expediente de Reparcelación por Agrupación de Interés Urbanístico.

## **TALLER DE TRABAJO**

**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.**

- a. Convenio urbanístico.
  1. Ámbito de gestión.
  2. Ámbito de obras de urbanización.
  3. Cesión de terrenos.
  4. Plazos de desarrollo del programa.
    - 4.1. Plazos.
    - 4.2. Suspensión del cómputo de los plazos.
  5. Garantías ofrecidas por el urbanizador.
    - 5.1. Garantía de promoción.
    - 5.2. Garantía de retribución.
    - 5.3. Devolución o cancelación total de las garantías.
  6. Expropiaciones.
  7. Responsabilidad del agente urbanizador.
  8. Resolución anticipada del programa.
  9. Conclusión del programa y recepción de las obras de urbanización.
- b. Proposición jurídico-económica.
  1. Gastos de urbanización.
  2. Retribución del urbanizador.
    - 2.1. Modalidad de retribución.
    - 2.2. Cuantía de la retribución.
      - 2.2.1. Pago en especie.



- 2.2.1. Pago en metálico.
- c. Retasación de cargas.  
Justificación del coeficiente de permuta propuesto para el pago en especie y criterios de valoración de las futuras parcelas resultantes.
  - 1. Introducción
  - 2. Valoración de las parcelas resultantes.
    - a) Introducción.
    - b) Marco normativo aplicable a la valoración de las parcelas resultantes.

## **PARTE SEXTA.**

### **Deberes edificatorios y ruina urbanística.**

#### **Capítulo 12. Agente edificador y Ejecución en actuaciones edificatorias.**

- 1. Incumplimiento del deber de edificar.
- 2. Concurso para la sustitución del propietario incumplidor.

#### **TALLER DE TRABAJO**

##### **Agente rehabilitador en Extremadura**

- 1. Concepto de Agente Rehabilitador.
- 2. Funciones del Agente Rehabilitador
- 3. Requisitos para obtener la habilitación

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.

#### **TALLER DE TRABAJO**

**Ley de Barrios: Ley 16/2010, de 21 de diciembre, de actuación integral en zonas de atención especial de la Comunidad Autónoma de Extremadura.**

#### **Capítulo 13. La Ruina urbanística en Extremadura.**

- 1. Declaración de ruina de un edificio o construcción.
- 2. Expediente de declaración de ruina.
- 3. Ruina física inminente.
- 4. Clase de ruina.
  - a. Ruina parcial
  - b. Ruina total
- 5. Efectos de la declaración de ruina.

## **PARTE SÉPTIMA**

### **Disciplina urbanística**

#### **Capítulo 14. Disciplina urbanística.**

- 1. Régimen sancionador.
- 2. Clases de procedimientos disciplinarios
  - a. Actividades clandestinas



b. Actividades ilegales

### 3. Infracciones y sanciones urbanísticas

#### 4. Clases de infracciones.

#### **TALLER DE TRABAJO**

El régimen de legalización de las actuaciones clandestinas en la reforma de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

#### **TALLER DE TRABAJO**

Formularios específicos de sanciones urbanísticas en Extremadura.

Recurso de reposición frente a resolución que impone multa coercitiva.

Resolución de alcaldía por la que se desestima recurso de reposición interpuesto frente a resolución sancionadora

Recurso de reposición frente a resolución sancionadora por vulneración del principio de proporcionalidad.

Recurso de reposición frente a resolución sancionadora por vulneración del principio de tipicidad

Resolución por la que se otorga audiencia al interesado antes de dictar orden de ejecución de obras en Extremadura

Orden de ejecución de obras en Extremadura

Resolución de alcaldía por la que se acuerda la realización de actuaciones previas al procedimiento sancionador en Extremadura.

Resolución sancionadora en Extremadura.

Resolución de alcaldía por la que se procede a la imposición de multa coercitiva por incumplimiento de orden de ejecución en Extremadura.

Escrito de alegaciones a la propuesta de resolución, en Extremadura.

Escrito por el que el interesado recusa al instructor o al secretario designado para la tramitación del procedimiento sancionador en Extremadura.

Resolución por la que se declara la caducidad del expediente sancionador en Extremadura.

Resolución de inicio de expediente sancionador en Extremadura.

#### **PARTE OCTAVA**

Formularios.

#### **A. REPARCELACIÓN FORZOSA**

##### 1. El porqué del procedimiento de reparcelación Forzosa

##### 2. El procedimiento de reparcelación Forzosa

- a. Providencia de alcaldía
- b. Informe de secretaria
- c. Providencia de alcaldía
- d. Publicaciones.
- e. Notificaciones y certificaciones.



- f. Providencias.
- g. Resolución.
- h. Publicaciones.
- i. Informes Técnicos.

## **MODELOS ADICIONALES DE REPARCELACIÓN.**

- 1. Providencia de iniciación del expediente de reparcelación por imperativo legal.**
  - a. Modelo 1.
  - b. Modelo 2.
  - c. Modelo 3.
  - d. Modelo 4.
- 2. Redacción de oficio del Proyecto de Reparcelación.**
- 3. Notificación a los interesados.**
- 4. Anuncio.**
- 5. Identificación de propietarios titulares de las fincas afectadas por la relimitación.**
- 6. Oficio para la identificación de propietarios y fincas afectadas**
- 7. Incoación a iniciativa privada (100% de propietarios afectados).**
- 8. Incoación a iniciativa privada: Edicto**
- 9. Solicitud de certificación registral de titularidad y cargas de las fincas incluidas en la unidad reparcelable**
  - a. Modelo 1.
  - b. Modelo 2.
  - c. Modelo 3.
  - d. Modelo 4.
- 10. Notificación a los propietarios de la iniciación de la reparcelación**
  - a. Modelo 1.
  - b. Modelo 2.
- 11. Instancia de los propietarios afectados presentando el proyecto de reparcelación**
- 12. Acuerdo municipal aprobando realizar de oficio el Proyecto de Reparcelación**

Preliminar: normas para la redacción del proyecto de reparcelación

  - a. Modelo 1.
  - b. Modelo 2.
- 13. Proyecto de Reparcelación**

Modelo 1  
Modelo 2.
- 14. Proyecto de reparcelación urbanística por mutuo acuerdo**
- 15. Proyecto de reparcelación simplemente económica.**
- 16. Expediente de normalización de fincas**
- 17. Apertura del trámite de información pública**
  - a. Modelo 1
  - b. Modelo 2
- 18. Certificación del resultado del trámite de información pública**



**19. Decreto de la alcaldía proponiendo la redacción del proyecto de reparcelación por la administración municipal**

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.

**20. Acuerdo del ayuntamiento sobre la redacción de oficio del proyecto de reparcelación por la administración**

**21. Acuerdo aprobación inicial del proyecto de reparcelación.**

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.

**22. Anuncio de aprobación inicial.**

**23. Notificación personal del acuerdo de aprobación inicial a los interesados**

**24. Certificación del resultado del tramite de información pública**

**25. Tramitación de las alegaciones.**

**26. Informes -técnico y jurídico- sobre las alegaciones.**

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.

**27. Providencia de la Alcaldía sobre tramite de audiencia a los interesados a la vista del informe técnico sobre las alegaciones.**

**28. Notificación a los afectados por la propuesta de rectificación del proyecto de reparcelación**

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.

**29. Requerimiento a los propietarios para formalizar la reparcelación y transmitan al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria**

**30. Certificación del tramite de audiencia a la rectificación del proyecto de reparcelación**

**31. Acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación**

- a. Modelo 1
- b. Modelo 2
- c. Modelo 3
- d. Modelo 4

**32. Anuncio de la aprobación definitiva.**

- a. Anuncio de publicación
- b. Notificación a los interesados

**33. Notificación a los interesados del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación**

**34. Diligencias de notificación y publicación. Aprobación definitiva**

**35. Requerimiento a propietario para la efectividad de las cesiones previstas en Proyecto de Reparcelación**

**36. Solicitud de propietario para aplazamiento (o fraccionamiento) de los gastos de urbanización**

**37. Escritura o documento administrativo de formalización de la reparcelación**

- a. Formalización mediante escritura pública
- b. Inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad



- c. Protocolización mediante acta notarial
- d. Solicitud de inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad

**38. Escritura de reparcelación voluntaria y delimitación de la unidad de actuación discontinua, segregación y cesión gratuita**

**39. Documento administrativo de formalización de la reparcelación**

**40. Protocolización del documento administrativo de aprobación de la reparcelación**

**41. Solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad**

**42. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria continua.**

**43. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria y discontinua**

**44. Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, (incluidos el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización) .**

**45. Aprobación de iniciativa para el desarrollo por el Sistema de Compensación y reparcelación, previos a la Junta de Compensación.**

## **B. PROYECTO DE COMPENSACIÓN.**

### **1. Expediente administrativo del proyecto de compensación**

- a. Trámite de elaboración y presentación del proyecto de compensación.
- b. Escrito del propietario único
- c. Actuación municipal
- d. Acuerdo de aprobación inicial del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
- e. Información pública y notificación a los propietarios.
- f. Adhesión a la Junta de Compensación.
- g. Acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
- h. Modelo de expediente requiriendo Proyecto de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta
- i. Comparecencia ante el ayuntamiento para acceder a elaborar los Proyectos de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta de Compensación
- j. Informe técnico
- k. Informe jurídico
- l. Aprobación inicial.
- m. Información pública y audiencia de los propietarios
- n. Aprobación definitiva
- ñ. Supuestos especiales.

### **2. Proyecto de Compensación.**

- a. Formulario de Proyecto de compensación

#### **I.- BASES LEGALES**

#### **II.-PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA**

#### **III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS. CARGAS E INDEMNIZACIONES**

#### **IV. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO .**

#### **V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE**

#### **VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES**

#### **VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS**

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



**VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN**

**IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN**

**X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA**

**XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA**

**XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO**

**XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL**

**XIV.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DE QUE CONSTA EL PRESENTE PROYECTO DE COMPENSACIÓN**

b. Modelo 2.

**Valoración de construcciones, edificaciones y otros derechos**

**Extinción de derechos reales y cargas incompatibles con el planeamiento respecto a los propietarios no adjudicatarios de suelo**

**Parcelas resultantes**

**Gastos de urbanización. Estimación del coste.**

**Cuenta de liquidación provisional**

c. Precauciones. para la redacción del proyecto de compensación

**I.- BASES LEGALES**

**II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA**

**III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS, CARGAS E INDEMNIZACIONES**

**IV.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO**

**V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE**

**VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES**

**VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS**

**VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN**

**IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN**

**X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA AL AYUNTAMIENTO**

**XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA**

**XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO**

**XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL**

d. Documentación complementaria de que debe constar el proyecto de compensación

**COMENTARIOS PRÁCTICOS.**

**JURISPRUDENCIA PRÁCTICA.**

**3. Certificado acreditativo de la aprobación de un proyecto de compensación.**

**4. Escritura notarial de protocolización de un proyecto de compensación**



## **5. Estatutos de la junta de compensación.**

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.

## **Título I. Nombre, domicilio, objeto y fines**

## **Título II. De los junteros, incorporación, patrimonio, derechos y deberes**

## **Título III. De los Órganos de Gobierno**

## **6. Bases de actuación de una junta de compensación (de polígono o unidad de actuación).**

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.
- c. Modelo 3 (con urbanizador).

## **7. La inscripción registral de la junta.**

- a. Solicitud al registro de la propiedad instando a la práctica de la nota marginal de inicio del proyecto de compensación
- b. Aprobación por el Ayuntamiento de la constitución de la Junta de Compensación.
- 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.

## **8. Instancia solicitando la incorporación por adhesión a la junta de compensación**

## **9. Carta de pago y entrega de posesión de indemnización sustitutoria a titulares de derechos incompatibles con el planeamiento**

## **10. Acta de libramiento y recepción de las obras de urbanización**

### ***ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN.***

#### **A) Formulación del proyecto de compensación.**

#### **B) Sometimiento del proyecto de compensación a la audiencia de todos los afectados.**

#### **C) Aprobación por la Junta de Compensación del Proyecto de Compensación.**

#### **D) Remisión del Proyecto de Compensación al Ayuntamiento para su aprobación definitiva.**

#### **E) Informe de los servicios técnicos municipales.**

#### **F) Aprobación definitiva por el Ayuntamiento del Proyecto de Compensación-**

#### **H) Formalización del Proyecto de Compensación.**

#### **I) Inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Compensación.**

### ***C. ENTIDAD DE CONSERVACIÓN.***

#### **1. Estatutos de la Entidad de Conservación**

#### **2. Decreto de incoación de expediente para creación de la entidad**

#### **3. Informe jurídico sobre los estatutos presentados.**

#### **4. Decreto de aprobación inicial de los estatutos de entidad de constitución obligatoria**

#### **5. Información pública: Anuncio.**

#### **6. Certificación del secretario**

#### **7. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (sin alegaciones)**



8. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (con alegaciones)

9. Notificaciones a interesados.

10. Anuncio público.

11. La asamblea constituyente

12. Adhesión a la entidad

13. Acta de constitución

14. Escritura de constitución.

15. Ratificación de la constitución de la entidad

16. Acuerdo de disolución de la entidad

17. Ratificación mediante decreto del Alcalde-Presidente

18. Requerimiento de las cesiones obligatorias

#### ***D. LA ASOCIACIÓN DE COOPERACIÓN URBANÍSTICA***

1. Instancia de constitución de asociación administrativa de cooperación.

2. Modelo de Estatutos de Asociación Administrativa de propietarios

3. Dictamen jurídico.

4. Aprobación inicial.

5. Anuncios.

6. Aprobación definitiva.

7. Requisitos administrativos.

#### ***E. EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS.***

1. Escrito requiriendo para la emisión de la hoja de aprecio

2. Descripción del bien expropiado

3. Descripción de un edificio expropiado

4. Escrito del expropiado exponiendo su valoración

5. No aceptación de la hoja de aprecio del expropiado

6. Hoja de aprecio de la administración

7. Escrito del expropiado no aceptando la hoja de aprecio de la administración.

8. Requerimiento para llegar al común acuerdo

9. Propuesta de adquisición

10. Diligencia de no aceptación de la propuesta

11. Modelo de convenio

#### ***FORMULARIOS EN CASO DE LIBERACIÓN DE EXPROPIACIONES.***

#### ***F. CONVENIOS URBANÍSTICOS.***



1. Escrito de solicitud de particular proponiendo un convenio urbanístico a la administración.
2. Modelo básico de convenio aceptando la modificación puntual del PGOU.
3. Convenio para recalificación como finca urbana mediante modificación puntual del PGOU.
4. Convenio urbanístico para recalificación a urbano mediante cesión de terreno para dotación mediante modificación puntual del PGOU.
5. Convenio urbanístico para aumento de altura de edificio mediante modificación puntual del PGOU con compensación dineraria.
6. Convenio urbanístico para ocupación de terrenos para realizar obras de urbanización
7. Convenio urbanístico para modificación puntual del PGOU a efectos de obras y edificabilidad, mediante cesión de terrenos.
8. Convenio urbanístico para urbanización, construcción y mantenimiento de aparcamiento público.
9. Convenio urbanístico para recalificación de una finca parcialmente urbana.
10. Convenio urbanístico para inclusión de terrenos en suelo urbano mediante revisión del PGOU.
11. Convenio urbanístico para desarrollar unidad de actuación
12. Convenio urbanístico para ampliación de una gran superficie /centro comercial
13. Convenio urbanístico para la construcción de VPO.
14. Convenio urbanístico entre el Ministerio de Fomento y Consejería de obras públicas y urbanismo para la delimitación de un área de rehabilitación prioritaria
15. Convenio urbanístico para la inclusión de un terreno en suelo urbano, mediante la modificación puntual del PGOU
16. Convenio urbanístico para la cesión de un terreno destinado a la construcción de un polideportivo, mediante la modificación puntual del PGOU
17. Convenio urbanístico entre el ayuntamiento y una empresa para la ejecución del planeamiento por el sistema de expropiación.
18. Convenio urbanístico para la ocupación de terrenos para ejecutar obras de urbanización.
19. Convenio Urbanístico de Gestión y Ejecución del Planeamiento.

## **G. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE CONVENIOS**

1. Providencia de alcaldía
2. Informe de secretaría
3. Textos preliminares y diligencias.
4. Publicidad.
5. Alegaciones.
6. Informes técnicos.
7. Textos finales de convenios. Modelo.
8. Diligencias finales.



**9. Informes y dictámenes.**

**10. Acuerdo plenario.**

## ¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Urbanismo extremeño. La Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial 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.**
- **Parcelación y reparcelación en Extremadura. La reparcelación urbanística en Extremadura.**
- **Juntas de compensación 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. La Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.



#### 1. Orígenes de la ley del suelo extremeña.