

## PLAN DE ORDENACIÓN DETALLADA DEL PGOU DE CASTELLÓN



- **Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.**
- **Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.**
- **Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.**

6 de septiembre de 2018

El ayuntamiento de Castellón saca a exposición pública el segundo de los grandes documentos necesarios para la aprobación del nuevo PGOU como es el plan de ordenación detallada. El art. 66.3 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (LOTUP) exige que la Norma Transitoria de Urgencia se apruebe por plazo determinado como norma que transitoriamente rige en el municipio en tanto culmine el procedimiento de aprobación del Plan General. La ordenación pormenorizada se concreta en el POP, con carácter subordinado al PGE. La Ordenación Pormenorizada desarrolla y concreta la Ordenación Estructural y regula el uso detallado del suelo y la edificación, teniendo un carácter subordinado al PGE.

Este documento focaliza más algunas cuestiones que habían quedado más genéricas en el Plan General Estructural y ya cuenta con visión de futuro de cara a evitar posibles problemas de tramitación a largo plazo, tal como indica el edil de Ordenación del Territorio, Rafa Simó. La parte propositiva de este documento se ha dividido en 5 grandes bloques de cara a facilitar su estudio ante la presentación de alegaciones. Estos bloques son: infraestructura verde urbana, dotaciones públicas, subzonas de ordenación pormenorizada, volumetría y alineaciones, y catálogos de patrimonio arquitectónico, arqueológico, natural y paisajístico.

El plan no muestra futuras mejoras concretas pero sí algunas generales, como una apuesta más clara por los peatones y ciclistas, o el control en la altura de las viviendas de cara a evitar posibles desigualdades.

Este periodo de exposición pública se mantendrá abierto hasta el 8 de noviembre, y se espera que a principios de 2019 pueda ser aprobado en pleno



---

municipal, aunque pasará por un nuevo periodo de exposición una vez se analicen y contesten todas las alegaciones.



Junto a este documento, también se está avanzando en la aprobación del Plan General Estructural, que en estos momentos se encuentra en fase de respuesta de alegaciones. Simó ya ha indicado que se han tenido en cuenta bastantes de ellas y que, una vez se solventen, también se volverá a sacar a exposición pública para su futura aprobación final tanto a nivel local como autonómica, ya que en este caso sí se debe contar con el visto bueno de la conselleria.



# Pla General #CastellóCiutatViva



INFORMACIÓN PÚBLICA DE LA VERSIÓN PRELIMINAR DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL  
DICIEMBRE 2017



Ajuntament  
de Castelló

# Pla General #CastellóCiutatViva

## **PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE EN CASTELLÓN:**

Normas Urbanísticas Transitorias de Urgencia (NUTU) de 2015 (regulan suelo consolidado del PG de 2000 anulado por sentencias del Tribunal Supremo de 2008 y 2012), aprobadas por acuerdo del Consell de 27/02/15 (DOCV 02/03/15) con vigencia hasta abril de 2017 y prorrogadas por acuerdo del Consell de 13/01/17 (DOCV 14/01/17) con vigencia hasta abril de 2019

## **NECESIDAD DE UN NUEVO PLAN GENERAL:**

El art. 66.3 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (LOTUP) exige que la Norma Transitoria de Urgencia se apruebe por plazo determinado como norma que transitoriamente rige en el municipio en tanto culmine el procedimiento de aprobación del Plan General.

## **TRAMITACIÓN DEL NUEVO PLAN GENERAL SEGUN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE:**

Según el art. 19 de la LOTUP, el nuevo Plan General se debe dividir en dos nuevos instrumentos de planificación diferenciados:

- Plan General Estructural (PGE), de aprobación autonómica.
- Plan de Ordenación Pormenorizada (POP), de aprobación municipal, posterior a la del PGE.

# Pla General #CastellóCiutatViva

## **LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:**

Se concreta en el **PGE**. La Ordenación Estructural afecta al término municipal completo, define el modelo territorial y urbanístico del municipio, a la vez que configura las bases en las que se divide el territorio en sus distintas zonas y usos, coordinando y regulando su localización. Así mismo, clasifica y califica el suelo, estableciendo las condiciones básicas para su desarrollo y sostenibilidad y define las zonas de distinta utilización del suelo, vertebrándolas mediante la Infraestructura Verde y la Red Primaria de Redes de Servicio, Dotaciones y Equipamientos Públicos.

## **LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:**

Se concreta en el **POP**, con carácter subordinado al PGE. La Ordenación Pormenorizada desarrolla y concreta la Ordenación Estructural y regula el uso detallado del suelo y la edificación, teniendo un carácter subordinado al PGE.

## NIVELES DE ORDENACIÓN (Art 19 LOTUP)

### LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (Art. 21 LOTUP)

- Fija las Directrices Estratégicas del Desarrollo previsto
- Define la Infraestructura Verde
- Establece la clasificación y calificación del suelo de todo el termino municipal
- Ordena el suelo no urbanizable
- Establece las normas generales de las distintas zonas
- Delimita los sectores de planeamiento
- Establece las áreas de reparto
- Fija los criterios para el establecimiento del aprovechamiento tipo

### LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (Art. 35 LOTUP)

- Completa la Infraestructura verde urbana definida por el PGE
- Delimita subzonas de ordenación y fija usos y ordenanzas particulares
- Delimita áreas de reparto y unidades de ejecución
- Define alineaciones, rasantes y alturas
- Ordena el suelo dotacional público de la red secundaria
- Establece las ordenanzas de policía de edificación

**El documento que ahora se somete a exposición pública y consultas es la Versión Preliminar del Plan General Estructural de Castelló.**

# Pla General #CastellóCiutatViva

## TRÁMITES DEL NUEVO PLAN GENERAL

### REALIZADOS:

- Diciembre 2013 → • Presentación Documento de Inicio
- Junio 2014 → • Documento de Referencia
- Oct-14 Abr-15 → • Redacción y Exposición Pública Estudio de Paisaje
- Octubre 2015 →
  - Versión Preliminar EATE
  - Estudio de Inundabilidad
  - Catálogos de Patrimonio
  - Plan de Movilidad
  - Plan Acústico
  - Estudio de Inundabilidad
- Oct-15 Oct-17 →
  - Catálogo Natural
  - Informe Disponibilidad Recursos Hídricos
  - Informe Red Natura 2000
  - Informe de Viabilidad y Sostenibilidad Económica
- Octubre 2017 → • Informe de Impacto de Género
- Diciembre 2017 → • Versión Preliminar del Plan General Estructural

### PENDIENTES:

- Publicación DOCV
- Exposición Pública 45 días hábiles
- Recepción y estudio de Informes Sectoriales
- Recepción, análisis y resolución Alegaciones
- Acuerdo Pleno 2ª Exposición Pública 20 días hábiles
- Recepción, análisis y resolución Alegaciones
- Elaboración Memoria Ambiental
- Acuerdo Pleno Aprobación Provisional
- Remisión al Órgano Ambiental
- Aprobación definitiva por la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio

# Pla General #CastellóCiutatViva

## CONTENIDO DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

### INFORMACIÓN:

- Memoria Informativa
- Planos de Información.

### ORDENACIÓN:

- Memoria Justificativa.
- Normas Urbanísticas.
- Fichas Zonas Ordenación Estructural
- Fichas de Gestión.
- Planos de Ordenación Estructural.
- Catálogos de Protecciones.

### PLANES DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

- Foro de Urbanismo del Siglo XXI
- Talleres Participativos Ciudadanos
- Proceso participativo exposición pública

### MEMORIA RESUMEN

### ESTUDIOS SECTORIALES:

- Estudio Ambiental y Territorial Estratégico
- Estudio de Paisaje
- Plan de Movilidad Urbana Sostenible
- Estudio Acústico Municipal
- Informe y Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad Económica
- Informe de Impacto de Género
- Estudio de Inundabilidad
- Informe disponibilidad recursos hídricos
- Estudio de Afección a la Red Natura 2000



# Pla General #CastellóCiutatViva

## OBJETIVOS Y DIRECTRICES DEL NUEVO PLAN

### RELATIVOS A LA SOSTENIBILIDAD

- Vertebrar el territorio a través de la Infraestructura Verde, configurando los criterios de clasificación y la secuencia del desarrollo territorial con el objetivo de garantizar la utilización racional del suelo.
- Establecer los objetivos y directrices respecto a la protección del paisaje en un marco de convivencia que reúna los aspectos ambientales, sociales y económicos persiguiendo la salvaguarda de la calidad del entorno.
- Identificar y poner en valor el medio natural y rural y la protección del patrimonio cultural, natural y paisajístico, así como fomentar su conservación y puesta en valor.
- Establecer las áreas de crecimiento urbano de forma que contribuyan a configurar el borde de la ciudad, completando ámbitos semiurbanizados e integrando los grupos periféricos

# Pla General #CastellóCiutatViva

## OBJETIVOS Y DIRECTRICES DEL NUEVO PLAN

### RELATIVOS A LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS

- Fomentar la calidad del ambiente urbano, a través de la rehabilitación, la recuperación de áreas vulnerables y degradadas, establecimiento de criterios de proximidad en la organización de usos y necesidades básicas.
- Establecer criterios de integración social, participación ciudadana y medidas de género en el desarrollo y urbanización de la ciudad, garantizando la accesibilidad al espacio público, con la implementación de recorridos peatonales y ciclistas, favoreciendo los espacios para el peatón, el arbolado, el mobiliario urbano adaptado e inclusivo y la creación de caminos escolares.
- Identificar y potenciar una red interconectada de parques, dotaciones y equipamientos públicos de carácter integrador, con recorridos de fácil acceso, apostando por una movilidad sostenible que devuelva la calle al peatón y recupere la convivencia vecinal en los barrios.
- Establecer medidas para el control de la contaminación acústica, lumínica y atmosférica y el fomento de la eficiencia energética de los edificios.
- Garantizar el acceso a la vivienda.

# Pla General #CastellóCiutatViva

## OBJETIVOS Y DIRECTRICES DEL NUEVO PLAN

### RELATIVOS A LA ORDENACIÓN

- En suelos urbanos y urbanizables posibilitar un desarrollo urbano concentrando conforme al modelo de ciudad compacta, permitir la implantación de las diferentes actividades en las que se basa la economía local, incorporar las redes de infraestructuras supramunicipales adaptando a ellas el desarrollo urbano.
- Evitar la degradación del casco antiguo, protegiendo los trazados urbanos tradicionales y la tipología edificatoria. Proteger, conservar y mejorar la calidad los espacios naturales del territorio.
- En el suelo no urbanizable, en zona de Protección Agrícola, mantener los cultivos actuales, conservar sus valores paisajísticos y evitar nuevas transformaciones. En zonas de Protección Natural o por Riesgos, evitar transformaciones no vinculadas a los bienes a proteger.
- En suelo No Urbanizable Común compatibilizar el carácter rural con la posible implantación de actividades compatibles, y en núcleos dispersos, evitar su expansión, completando dotaciones y adoptando medidas correctoras de su impacto ambiental, mejorando imagen de borde, cohesionando e integrando con el suelo consolidado.

## RELACIÓN DEL PGE CON NORMAS DE RANGO SUPERIOR

- Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (**ETCV**), aprobada por Decreto 1/2011, de 13 de enero de 2011, del Consell.
- Plan de Acción Territorial del Área Metropolitana de Castellón (**PAT Castellón**), en redacción
- Versión preliminar del Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana (**PATIVEL**, en redacción)
- Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana (**PATFOR**) no existiendo en el término suelo forestal de carácter estratégico
- Plan de acción territorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana (**PATRICOVA**), habiéndose realizado un Estudio de Inundabilidad para todo el término municipal.

## RELACIÓN DEL PGE CON LA ETCV

- La ETCV define en el ámbito de la Comunidad Valenciana **15 áreas funcionales** con el objetivo de orientar la ordenación de equipamientos y servicios que servirán como referencia espacial en la planificación subregional.
- Castellón de la Plana forma parte del ámbito territorial de la Plana Litoral. Cuando se redacta en 2011, la ETCV contempla para Castellón una población de **180.690 habitantes** y la población empleada en el sector industrial y terciario eran **98.193 empleos**.
- A partir de las fórmulas y parámetros establecidos en la ETCV se concluye que:
  - La aplicación del índice calculado sobre la superficie definida, arroja una superficie máxima de crecimiento para el **suelo residencial** de **2.068.036 m<sup>2</sup>**.
  - La aplicación del índice calculado sobre la superficie definida, arroja una superficie máxima de crecimiento del suelo para **usos industriales o terciarios** de **1.902.232 m<sup>2</sup>**.

# Pla General

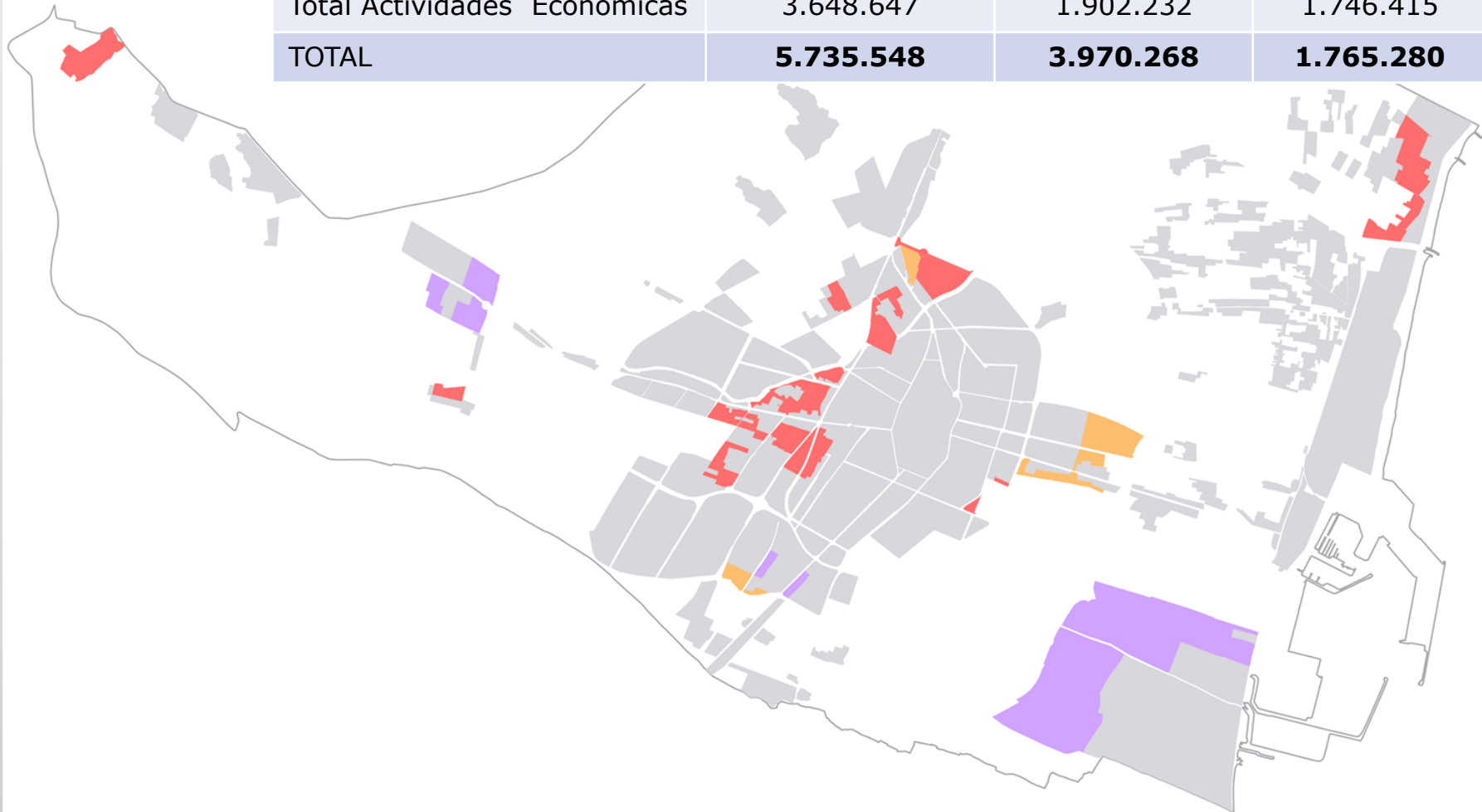
# #CastellóCiutatViva

## RELACIÓN DEL PGE CON LA ETCV

## ZONAS DE NUEVO DESARROLLO

Residencial Industrial Terciario

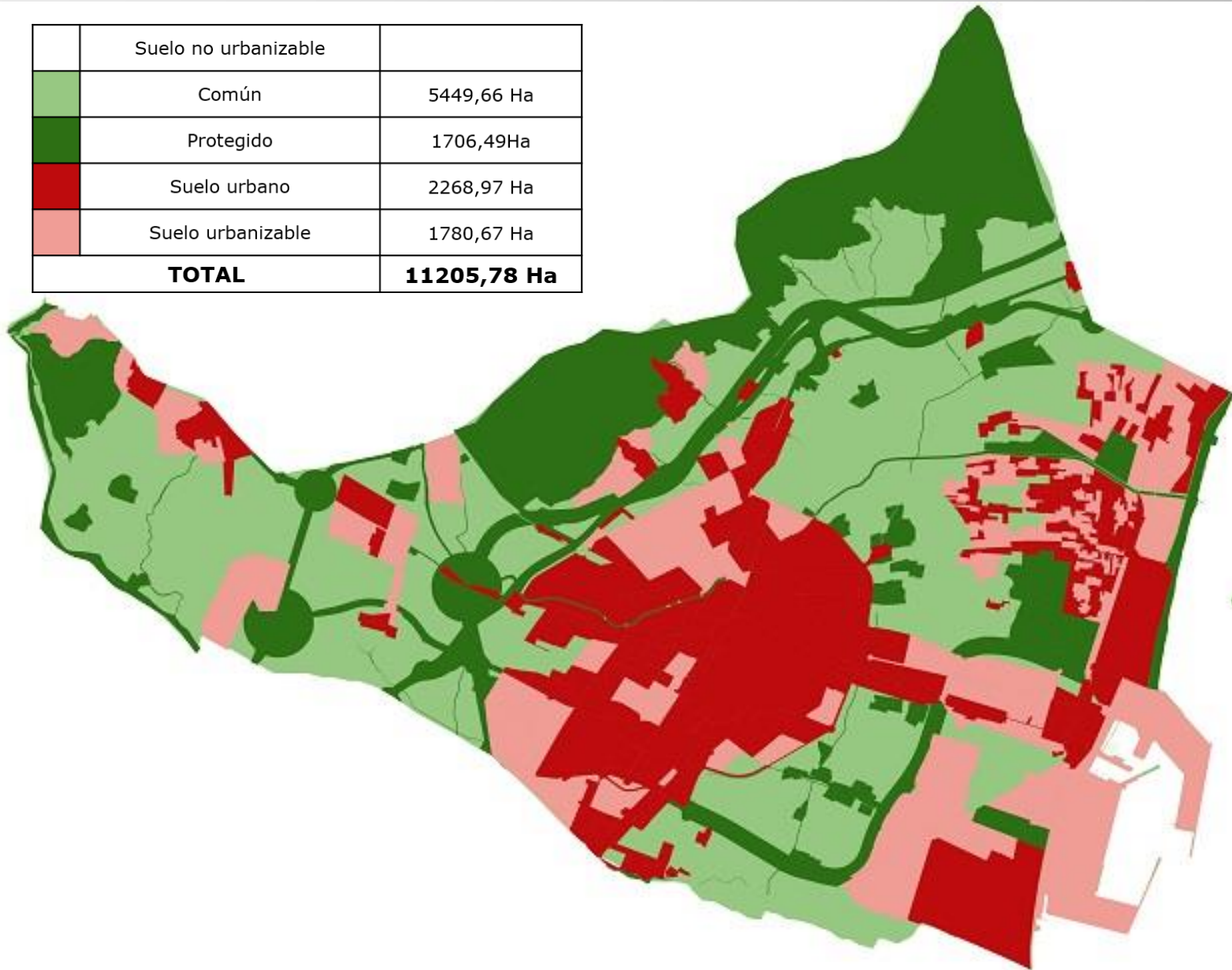
	CRECIMIENTO PROPUESTO m2	CRECIMIENTO MAXIMO ETCV	DIFERENCIA
Total Residencial	2.086.091	2.068.036	18.865
Total Actividades Económicas	3.648.647	1.902.232	1.746.415
<b>TOTAL</b>	<b>5.735.548</b>	<b>3.970.268</b>	<b>1.765.280</b>



# Pla General #CastellóCiutatViva

## EL PLAN GENERAL DE 2000 Y SUS POSTERIORES MODIFICACIONES

	Suelo no urbanizable	
■	Común	5449,66 Ha
■	Protegido	1706,49Ha
■	Suelo urbano	2268,97 Ha
■	Suelo urbanizable	1780,67 Ha
	<b>TOTAL</b>	<b>11205,78 Ha</b>



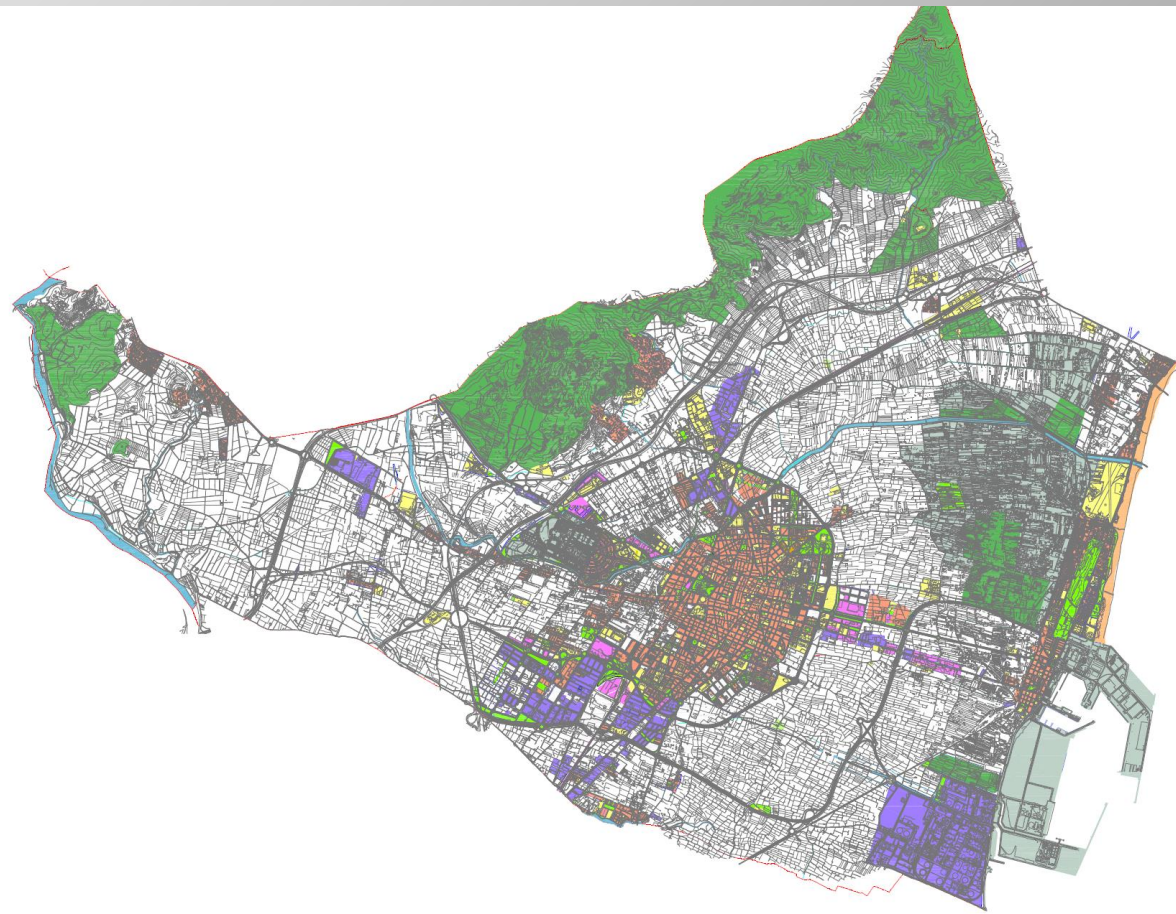
# Pla General #CastellóCiutatViva

## EL GRADO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE 2000

RESIDENCIAL	Previsto 2000 (Ha)	Situación 2012 (Ha)	% sin ejecutar	% ejecutado
Urbano	1.001,94	1.264,04		
Unidad Ejecución	344,87	162,42	47	53
Sectores	689,55	609,90	88,96	11
<b>TOTAL Residencial</b>	<b>2.036,36</b>	<b>2.036,36</b>		

INDUSTRIAL	Previsto 2000 (Ha)	Situación 2012 (Ha)	% sin ejecutar	% ejecutado
Urbano	435,83	609,23		
Unidad Ejecución	190,54	117,27	61,54	38,45
Sectores	674,20	574,07	85,14	14,85
<b>TOTAL Industrial</b>	<b>1.300,57</b>	<b>1.300,57</b>		

TERCIARIO	Previsto 2000 (Ha)	Situación 2012 (Ha)	% sin ejecutar	% ejecutado
Urbano	---	78,77		
Unidad Ejecución	128,45	49,68	38,67	61,32
Sectores	---	---		
<b>TOTAL Terciario</b>	<b>128,45</b>	<b>128,45</b>		

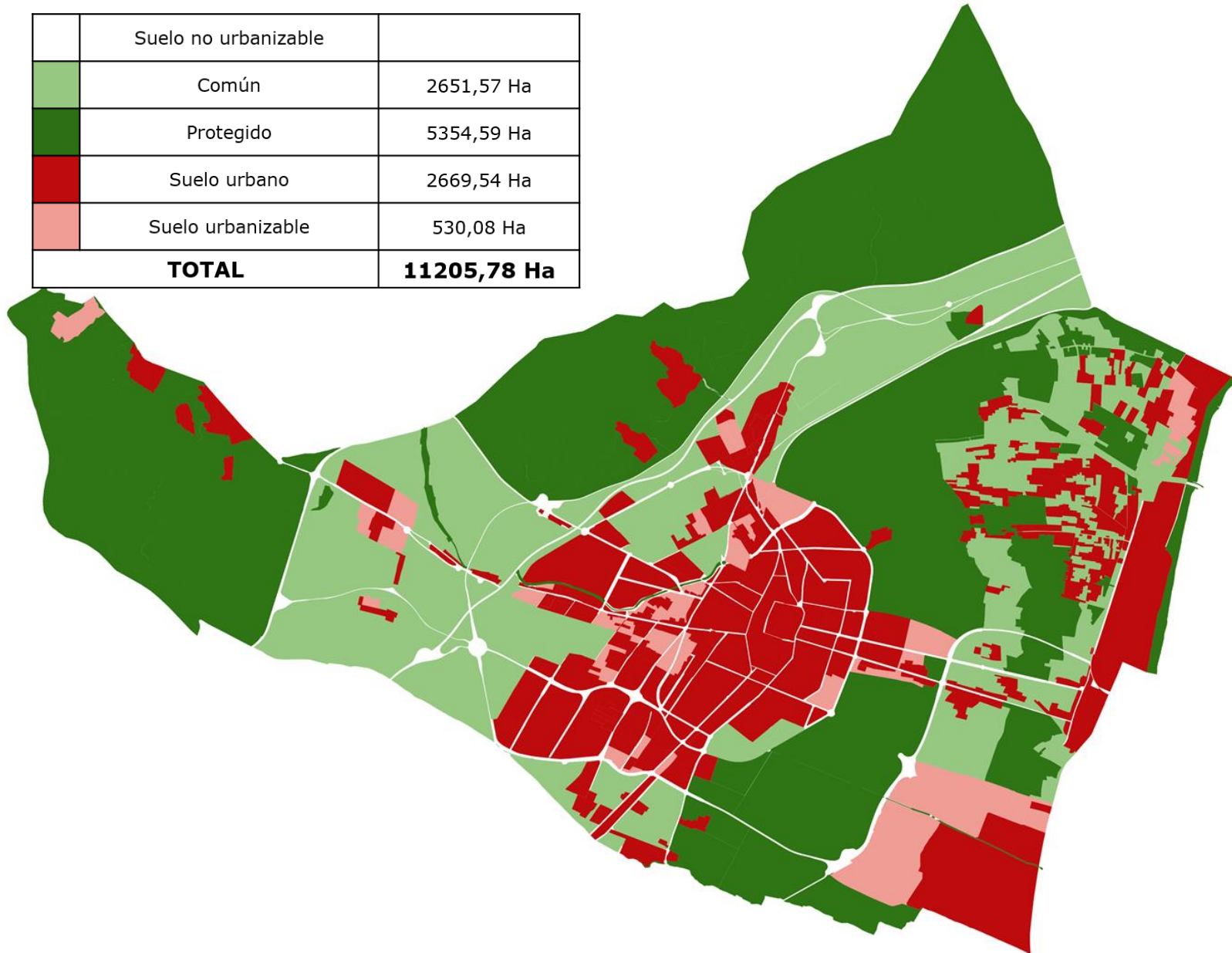




# Pla General #CastellóCiutatViva

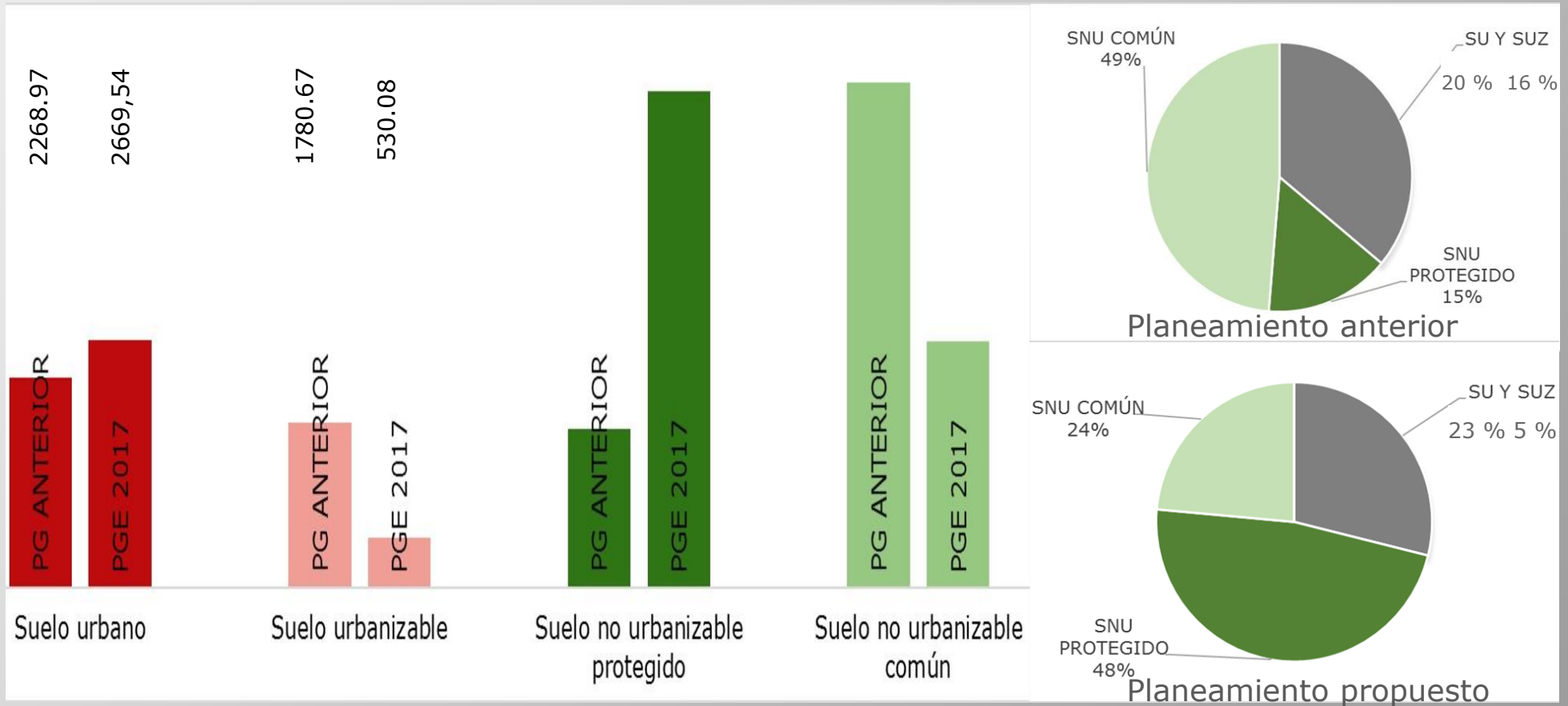
## VERSIÓN PRELIMINAR DEL PGE EN TRAMITACIÓN

	Suelo no urbanizable	
■	Común	2651,57 Ha
■	Protegido	5354,59 Ha
■	Suelo urbano	2669,54 Ha
■	Suelo urbanizable	530,08 Ha
<b>TOTAL</b>		<b>11205,78 Ha</b>



# Pla General #CastellóCiutatViva

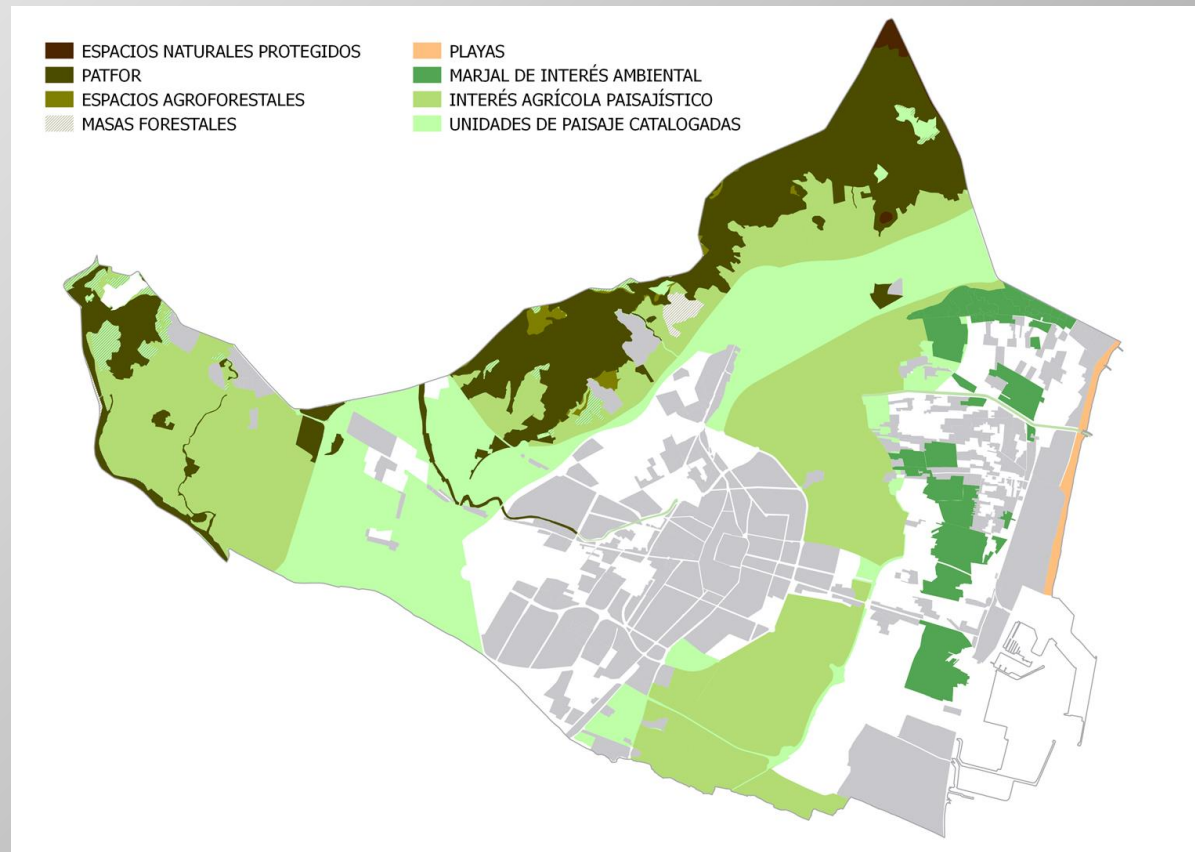
## GRÁFICO COMPARATIVO DE SUPERFICIES PGOU 2000-PGE 2017



# Pla General #CastellóCiutatViva

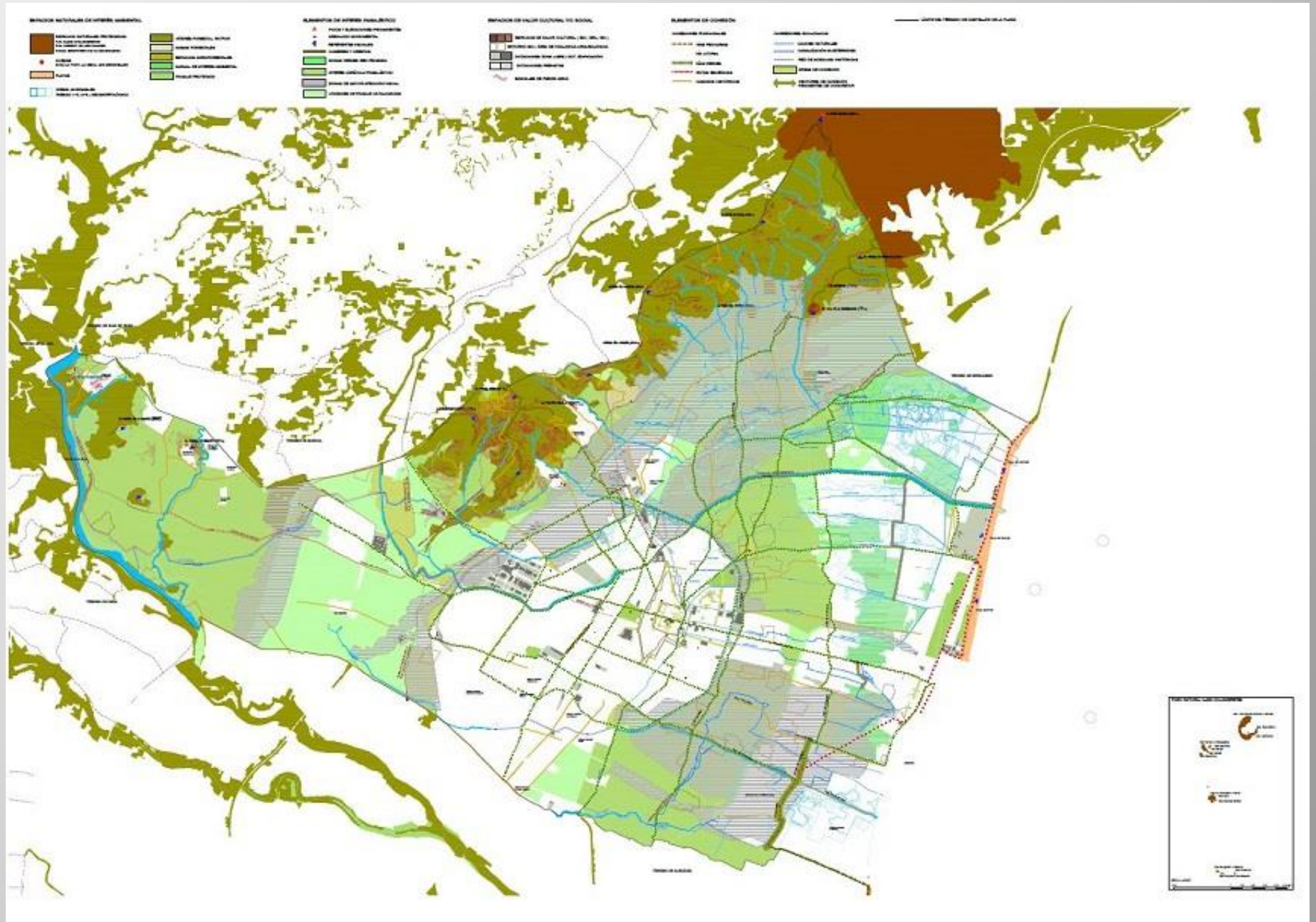
## INFRAESTRUCTURA VERDE

La Infraestructura Verde integra los **elementos de mayor valor ambiental, cultural, agrícola y paisajístico**; las áreas críticas del territorio cuya transformación podría implicar riesgos o costes ambientales para la comunidad, así como el entramado territorial de corredores ecológicos y de conexiones funcionales que ponen en relación todos esos elementos. La inclusión de todos estos elementos se ha estudiado y definido garantizando su continuidad y funcionalidad a diferentes escalas.



# Pla General #CastellóCiutatViva

## INFRASTRUCTURA VERDE



## LAS DISTINTAS ESCALAS DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE

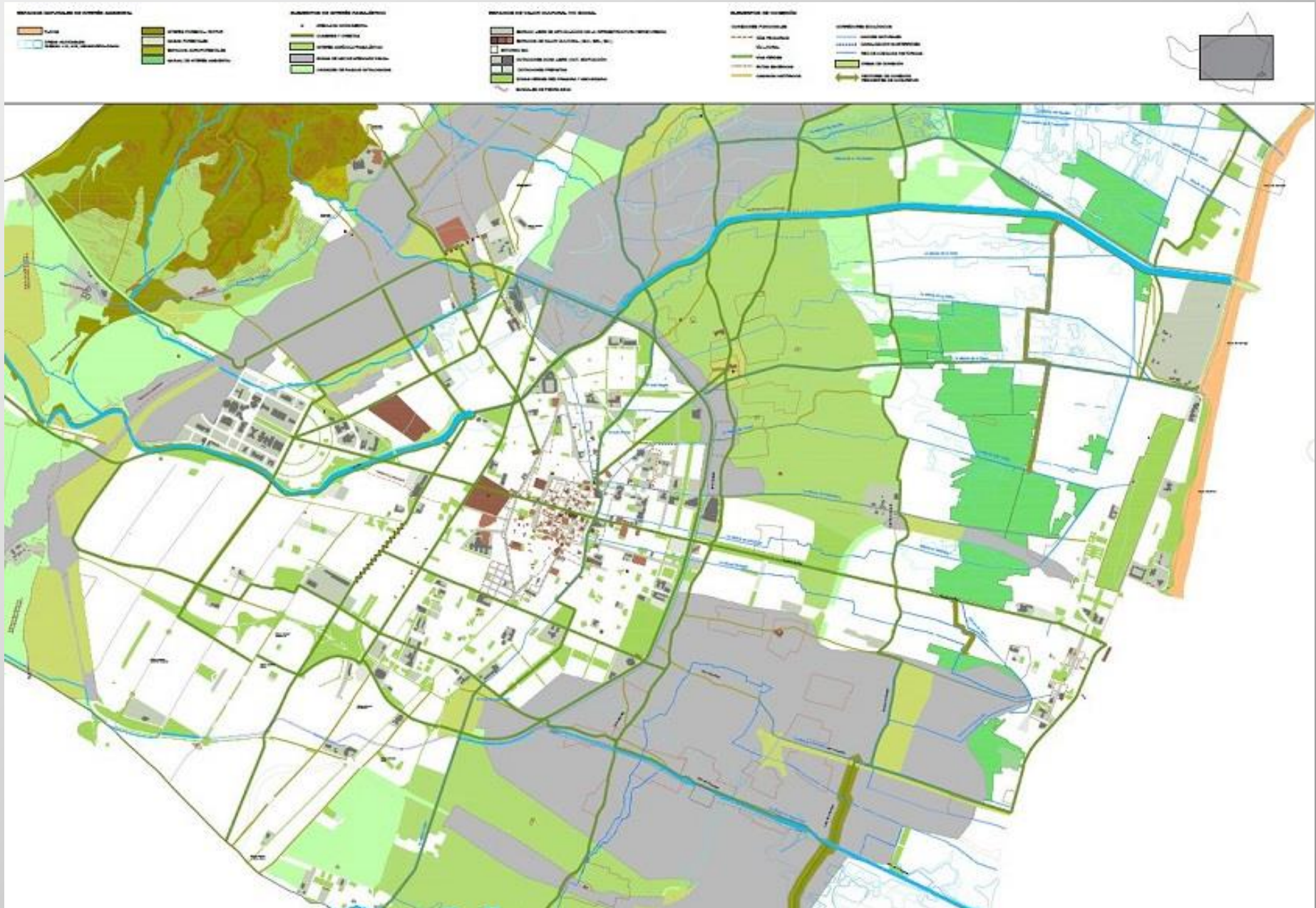
A **escala regional** se han incorporado todos los suelos relevantes que contribuyen a vertebrar y articular la infraestructura verde a escala regional, incluyendo los espacios de valor ambiental protegidos por la legislación en materia de espacios naturales, la Red Natura 2000, los suelos forestales y aquellos espacios adecuados para mantener la funcionalidad de los ecosistemas y reducir los efectos del cambio climático.

A **escala municipal**, se incorporan superficies de suelo de alta capacidad agrícola, las unidades y recursos del paisaje local más valorados, las franjas de afección visual desde las vías de comunicación más utilizadas, y los espacios de conexión que se han considerado necesarios para garantizar la relación de todos ellos.

A **escala urbana**, los elementos que integran la Infraestructura Verde Urbana quedan identificados en los planos de ordenación según sus distintas categorías.

# Pla General #CastellóCiutatViva

## INFRASTRUCTURA VERDE A ESCALA URBANA



# Pla General #CastellóCiutatViva

## **RED PRIMARIA**

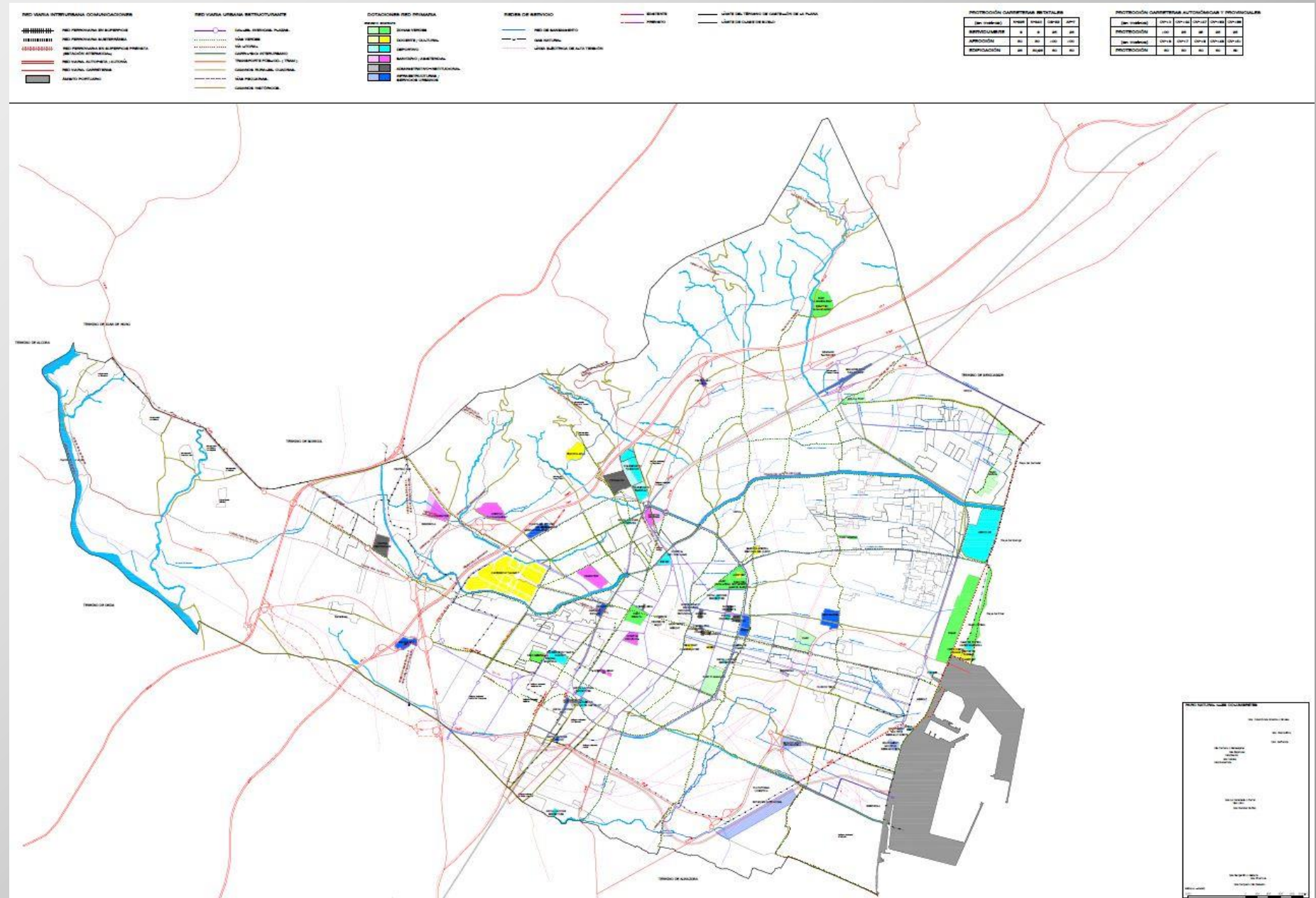
Esta conformada por el conjunto de infraestructuras, dotaciones y equipamientos, de relevancia en la estructura urbanística, interconectados y distribuidos de manera equilibrada en el territorio.

La constituyen los siguientes elementos:

- .Red interurbana de comunicaciones** viarias, ferroviarias, portuarias y aeroportuarias.
- .Red viaria de calles y avenidas de primer rango** en el término municipal.
- .Red de transporte público.**
- .Vías verdes.**
- .Vías pecuarias, caminos rurales y cuadras.**
- .Parques públicos.**
- .Dotaciones y equipamientos** (de carácter estructural)

# Pla General #CastellóCiutatViva

## RED PRIMARIA





# Pla General #CastellóCiutatViva

## RED PRIMARIA- PARQUE PÚBLICO

El Plan General debe prever un mínimo de 10 m2 de zonas verdes por habitante, considerando el total de la población prevista.

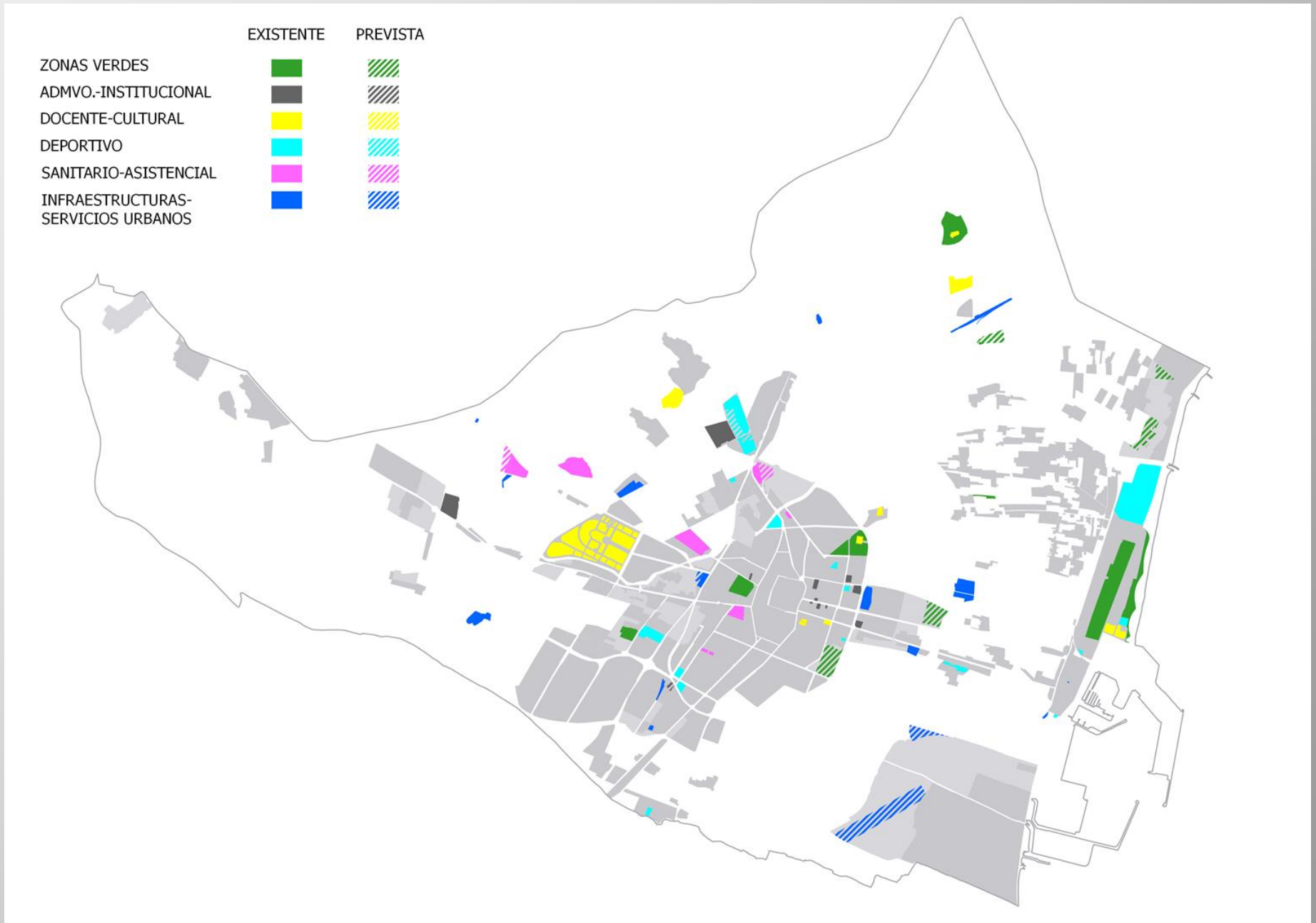
De ellos al menos 5 m2 deben ser de Parque Público (perteneciente a Red Primaria), conforme al art. 24 de la LOTUP.

El cálculo de las superficies de zonas verdes tanto existentes como previstas arroja los datos del cuadro anexo

DENOMINACIÓN	CLAVE	SUPERFICIE EXISTENTE	SUPERFICIE PREVISTA
PARQUE RIBALTA	VP	77.151	
PARQUE RAFALAFENA	VP	36.078	
PARQUE GUITARRISTA MANUEL BABILONI	VP	76.448	
PARQUE EL PINAR	VP	352.769	
PARQUE MÉRIDA	VP	40.101	
PARQUE LA MAGDALENA	VP	136.428	
PARQUE LITORAL	VP	116.187	
PARQUE ALMALAFA	VP		116.388
PARQUE MARJAL	VP		82.312
PARQUE MOLÍ LA FONT	VP	2.350	59.591
PARQUE SENILLAR	VP	2.724	33.307
PARQUE AVDA. DEL MAR	VP		91.290
<b>TOTAL</b>		<b>840.236</b>	<b>382.888</b>
<b>TOTAL superficie Parque Público</b>		<b>1.223.124</b>	

# Pla General #CastellóCiutatViva

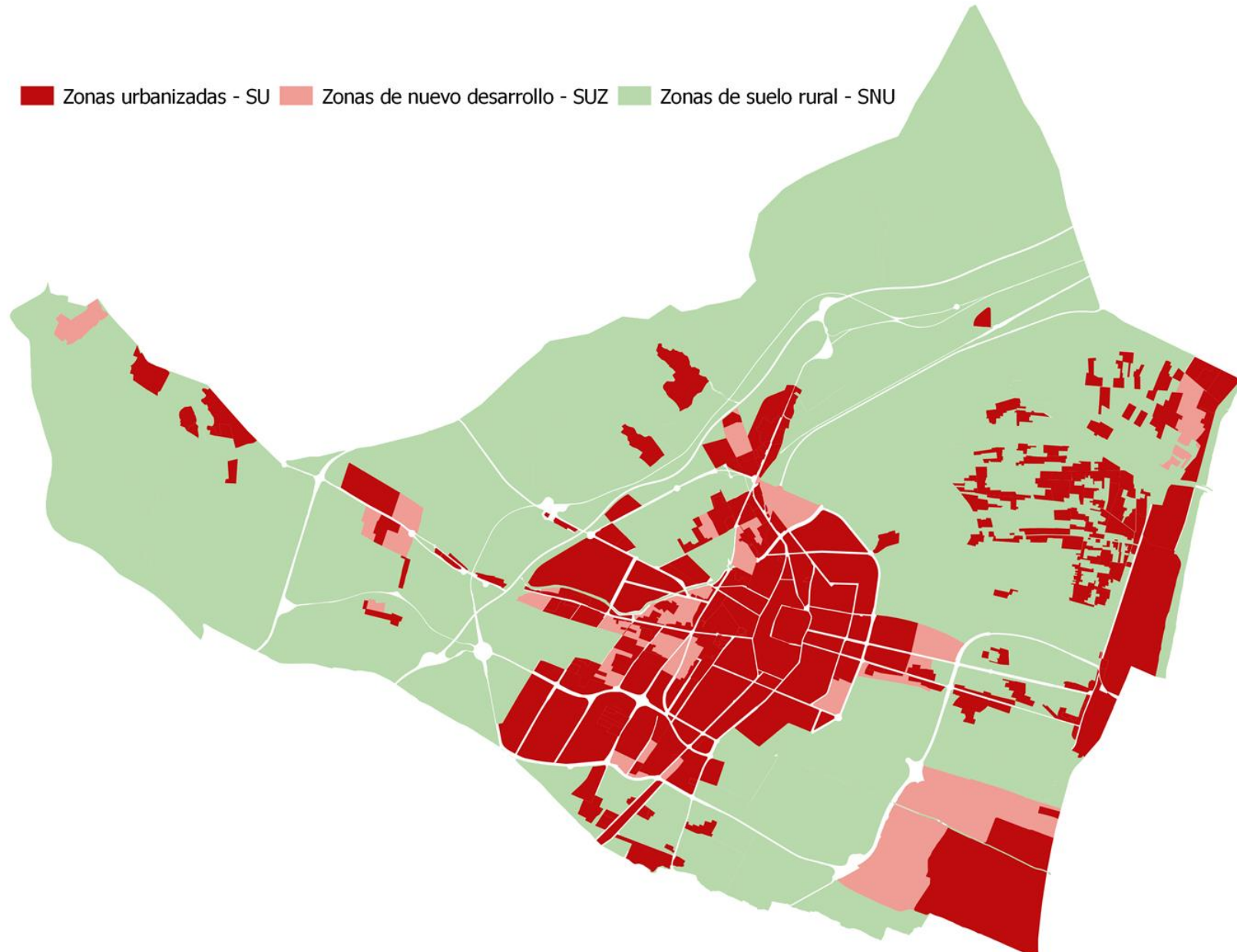
## RED PRIMARIA



# Pla General #CastellóCiutatViva

## CLASIFICACIÓN DEL SUELO - ZONIFICACIÓN

■ Zonas urbanizadas - SU ■ Zonas de nuevo desarrollo - SUZ ■ Zonas de suelo rural - SNU



# Pla General #CastellóCiutatViva

## CLASIFICACIÓN DEL SUELO – SUELO RURAL

Las **zonas rurales** están caracterizadas por aquellos suelos que estén en situación básica rural y que, de acuerdo con el plan, mantendrán los valores y funciones ambientales, territoriales, paisajísticas, económicas y culturales que desempeñan.

Dentro de estas áreas, se distingue entre zonas rurales comunes y protegidas, y a su vez en ellas entre las siguientes subzonas:

Zona	Superficie m <sup>2</sup> s	Subzona	Superficie m <sup>2</sup> s	
ZRC-AG	26.515.714	ZRC-AG-1	16.118.870	ZRC-AG – Suelo Rural Común Agrícola
		ZRC-AG-2	433.827	
		ZRC-AG-3	3.125.704	
		ZRC-AG-4	6.837.313	
ZRC			26.515.714	ZRC – Suelo Rural Común
ZRP-AG	22.750.238	ZRP-AG-1	7.247.396	ZRP-AG – Suelo Rural Protegido Agrícola
		ZRP-AG-2	7.285.157	
		ZRP-AG-3	8.217.685	
ZRP-NA	25.318.191	ZRP-NA-LG	400.587	ZRP-NA – Suelo Rural Protegido Natural
		ZRP-NA-MU-1	15.101.218	
		ZRP-NA-MU-2	2.011.709	
		ZRP-NA-MU-3	2.723.511	
		ZRP-NA-MU-4	5.081.165	
ZRP-AF	5.477.454	ZRP-AF-CA	1.466.764	ZRP-AF – Suelo Rural Protegido Afecciones
		ZRP-AF-CT	554.461	
		ZRP-AF-CR	3.357.255	
		ZRP-AF-TR	98.974	
ZRP			53.545.882	ZRP – Suelo Rural Protegido
<b>ZR</b>			<b>80.061.595</b>	

# Pla General #CastellóCiutatViva

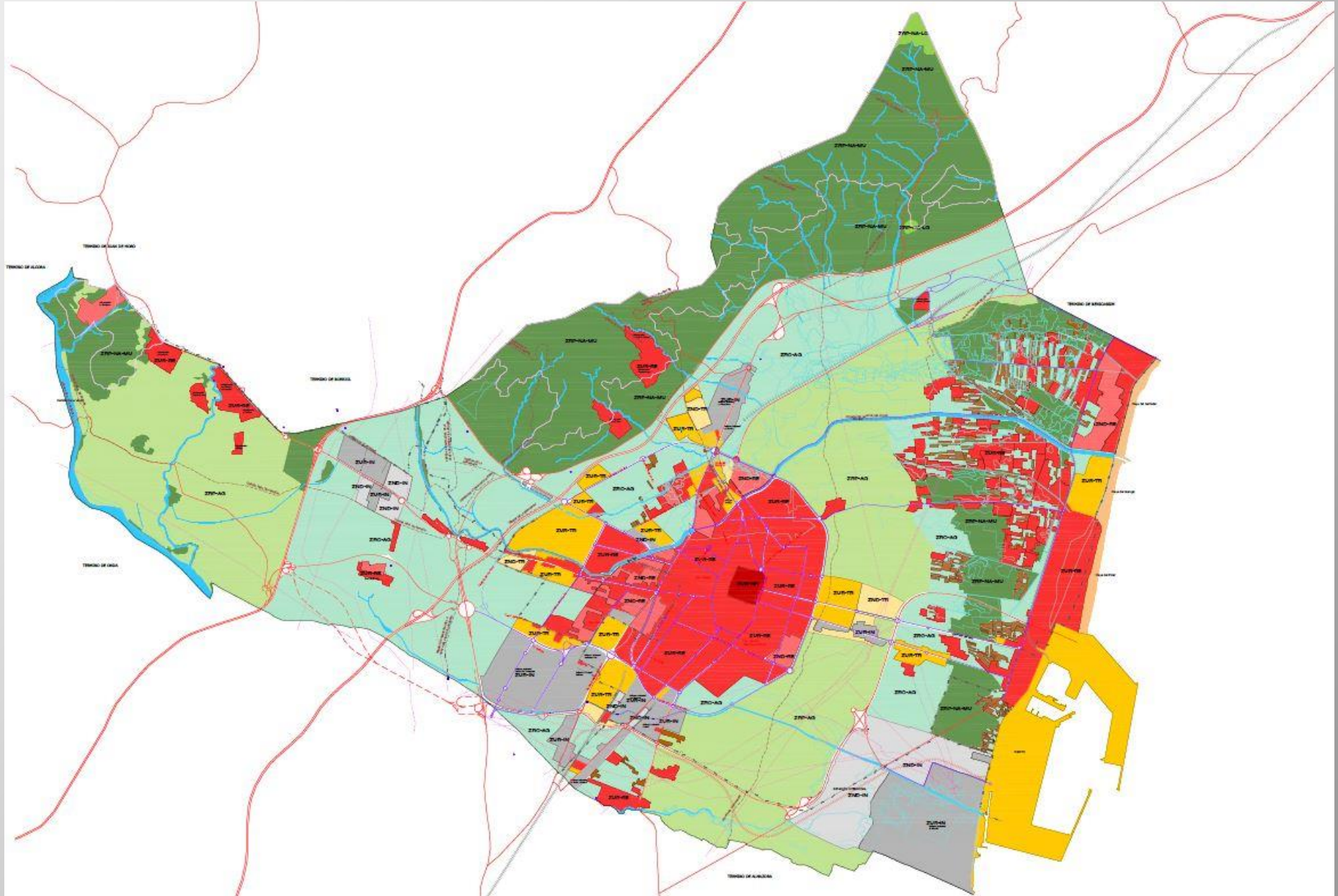
## CLASIFICACIÓN DEL SUELO – SUELO RURAL

■ Zona rural común ■ Zona rural protegida



# Pla General #CastellóCiutatViva

## CLASIFICACIÓN DEL SUELO



# Pla General #CastellóCiutatViva

## CLASIFICACIÓN DEL SUELO

### ZONAS DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIALES



		SUPERFICIE m2s	DENSIDAD
1	RÍO SECO	193.777	ALTA
2	TOMBATOSSALS	45.284	MEDIA
3	BORRIOLENCH	124.539	ALTA
4	MESTRETS	62.972	BAJA
5	RÍO DE LA PLATA	41.150	ALTA
6	CREMOR	179.254	ALTA
8	MORTERÁS/CUBOS	68.422	MEDIA
9	SABONER	45.877	MEDIA
10	SALERA	101.467	MEDIA
11	ENRIQUE GIMENO	70.540	ALTA
12	CAMP DE MORVEDRE	87.914	ALTA
13	MÉRIDA	107.137	MEDIA
14	SENILLAR	227.912	BAJA
15	LITORAL	95.604	BAJA
16	BREVA-VELLOTER- POZO ALEGRÍA	52.371	MEDIA
17	LA JOQUERA	224.672	BAJA
18	FDO EL CATÓLICO	51.845	ALTA

# Pla General #CastellóCiutatViva

## CLASIFICACIÓN DEL SUELO

### ZONAS DE NUEVO DESARROLLO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

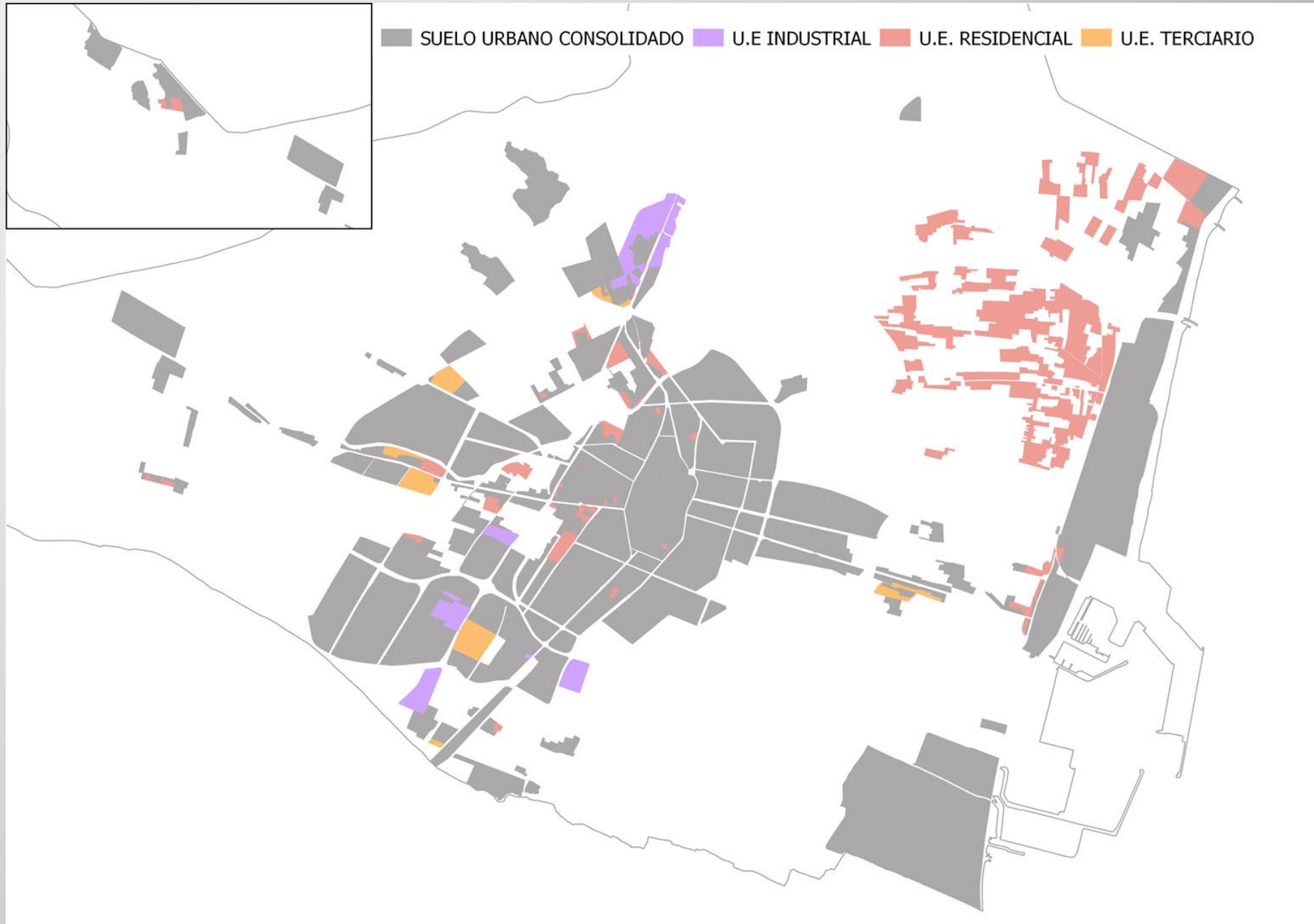


		SUPERFICIE M2S
19	ESTEPAR	76.898
20	HERMANOS BOU	92.437
21	AVENIDA DEL MAR	246.595
22	ALMAZÁN	50.943
23	HOSPITAL	18.987
24	LA PEDRERA	146.647
25	CATALÀ	81.924
26	GINER	115.419
27	PI GROS	34.149
28	PLATAFORMA LOGÍSTICA	893.490
29	CARRETERA GRAO-ALMAZORA	1.106.594
30	LOURDES	36.315



# Pla General #CastellóCiutatViva

## CLASIFICACIÓN DEL SUELO.- UNIDADES DE EJECUCIÓN EN ZONAS URBANAS



# Pla General #CastellóCiutatViva

## EQUIPO REDACTOR

### **Seccion de Desarrollo Urbanistico**

*Consuelo Leal Jiménez, Arquitecta Directora*

*Sara Llorens Piñana, Arquitecta*

*Paula Piñana Sancho, Arquitecta*

*Juan Barreda Barberá. Lcdo. en Derecho*

*José Luis Calabuig Ortuño, Arquitecto*

*Rosa Pardo Marín, Arquitecto*

*María Elena Gil Navarro, Ingeniero agrónomo*

*Ana Miguel Escriche, Lcda. Ciencias Ambientales*

*Antonio Escrig Sáez, Administrativo*

*Luis Benito Tirado, Delineante*

*Minerva Vidal Ferrando, Delineante*

*María Pilar Pradas Salvador, Delineante*

*Domingo Martínez Montagud, Aparejador*

*José María Prades Manzano. Ing Téc Obras Públicas*

*Ana Isabel Albert Gual, Administrativa*

## ESTUDIOS SECTORIALES

*Estudio Ambiental y Territorial Estratégico: Omicron Amepro*

*Estudio de Tráfico, Movilidad y Transporte: Planifica, S.L.*

*Estudio Acústico: Acústica y Telecomunicaciones, S.L.*

*Estudio de Inundabilidad: Omicron Amepro*

*Estudio de Paisaje: UTE Estudio de Paisaje de Castellón*

*Informe de Viabilidad Económica y Memoria de Sostenibilidad Económica: Garcia Campá y Llidó Asociados*

*Informe de Impacto de Género: U.P.V., Eva Álvarez y Carlos Gómez*

*Catálogo de Patrimonio Arquitectónico: Unomil Arquitectos, S.L.*

*Catálogo de Patrimonio Arqueológico y Etnológico: Reis Lloria Adanero Sergi Selma Castell, UTE*

*Estudio, Propuesta de Áreas de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana: Inpru-CS*

### **Coordinación:**

*Fernando Calduch Ortega, Arquitecto*

## GRACIAS POR SU ATENCIÓN



# **CURSO/GUÍA PRÁCTICA URBANISMO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA**





## Índice

### ¿QUÉ APRENDERÁ?

#### Introducción.

#### LA REFORMA DE LA LEY DEL SUELO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.

##### 1. La reforma de la ley del suelo de la Comunidad Valenciana.

- a. Los estándares urbanísticos y el porcentaje de aprovechamiento urbanístico público.
- b. Compra de suelo con carácter especulativo.
  1. Se ha reducido de seis a dos años el plazo para que los propietarios presenten un proyecto de urbanización una vez acometida la compra de un solar.
  2. Expropiación de solares si no se urbaniza en plazo.

##### 2. El Deber de edificar. Agente rehabilitador.

- a. Informe de Evaluación de Edificios (IEE).
- b. Agente rehabilitador: expropiación de solares a su favor cuando los propietarios incumplan su "deber de edificar".
  1. Declaración de zonas prioritarias donde se quiera facilitar la edificación de solares y acabar la trama urbana convocando concurso público.
  2. Expropiación de solares a favor del agente rehabilitador cuando los propietarios incumplan su "deber de edificar".
- c. Del agente urbanizador al agente rehabilitador.
- d. Agente adjudicador

##### 3. Gestión directa pública de los programas de actuación.

- a. Control público sobre los procesos de ocupación del territorio.
- b. Evitar que los agentes urbanizadores puedan promover instrumentos de desarrollo que reclasifiquen nuevas "piezas" del territorio como suelo urbanizable.

##### 4. Proyectos de Inversión Estratégica Sostenible (PIES).

- a. Los programas integrados de economía sostenible (PIES) sustituirán a las ATE en la nueva ley del suelo de la Comunidad Valenciana.
- b. Se elimina la figura de las Actuaciones Territoriales Estratégicas (ATE).

Crítica del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana a las medidas medioambientales para las Actuaciones Territoriales Estratégicas que se aprobaron antes de la reforma.
- c. Proyectos de Inversión Estratégica Sostenible (PIES).
- d. Sintonía con la Estrategia Territorial de la Comunitat y con los nuevos criterios de sostenibilidad y viabilidad.

##### 5. Zonas fantasma y diseminados.

##### 6. Planes de Actuación Integrada (PAI).

- a. Los PAI en la reforma de la ley del suelo de la Comunidad Valenciana.
- b. Planes de Actuación Integrada (PAI) ya iniciados.
- c. Planes de Actuación Integrada (PAI) no iniciados. PAIs antieconómicos y que pueden ser revertidos. Reparcelación inversa.
- d. Crítica del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana a la reversión de la reparcelación.
  1. Programas de Actuación Integrada (PAI) quedaron sin ejecutar o se encuentran paralizados sin expectativas de que puedan finalizarse.
  2. Analizar si los terrenos están o no reparcelados y en este último caso aclarar si los suelos afectados por la reparcelación inversa «sirve para un destino completamente diferente, como el del suelo rural».



3. Los terrenos que se hayan podido ceder a la administración para dotaciones públicas se tendrán que devolver al abandonarse el PAI. Si los propietarios han hecho pagos para la transformación urbanística «reclamarán su devolución ante la desclasificación del suelo».

4. Casos de los adquirentes de buena fe o si el agente urbanizador se declara en concurso y sus parcelas pasan a formar parte de la masa concursal. Riesgo de que la administración pueda enfrentarse a indemnizaciones millonarias.

## **7. Proceso de legalización de viviendas.**

- a. Edificaciones aisladas o agrupadas en todo el territorio valenciano en suelo no urbanizable.
- b. Ejecución subsidiaria.
- c. Amnistía urbanística. Proceso de legalización de viviendas.

## **DOCUMENTOS DE CONSULTA**

### ***Proyecto de ley de la Generalitat, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana (Texto completo).***

Comisión: Medio Ambiente, Agua y Ordenación del Territorio

Apertura del plazo para presentación de propuestas de comparecencia

### ***Argumentario de la modificación de la LOTUP.***

### ***Informe del Consell Jurídic Consultiu al anteproyecto de ley de la Generalitat de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana***

## **PARTE PRIMERA**

### ***Las reformas recientes del urbanismo Valenciano.***

### ***Capítulo 1. Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.***

- 1. Desarrollo territorial y urbanístico sostenible**
- 2. Tipos de planes, distinguiendo entre planes supramunicipales y planes municipales**
- 3. Procedimiento de aprobación de todos los planes que requieran de una evaluación ambiental y territorial estratégica.**
- 4. Técnicas de gestión urbanística: las áreas de reparto y el aprovechamiento tipo, la reparcelación, la expropiación, las transferencias y reservas de aprovechamiento, y la recuperación de plusvalías para el conjunto de la sociedad.**
- 5. Estatuto del urbanizador y la garantía de los derechos de propiedad en el proceso urbanístico.**
- 6. Técnicas de intervención: el deber normal de conservación y el deber de edificación.**
- 7. Régimen del suelo no urbanizable y del suelo urbanizable sin programa de actuación.**
- 8. Disciplina urbanística.**

## **TALLER DE TRABAJO**

**Ley 13/2016, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, de la Comunitat Valenciana.**

### **Ocupación directa**

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



Las redes de servicio (agua, gas, electricidad, telefonía, cable óptico y otras análogas) construidas por gestión del urbanizador y sufragadas por los propietarios.

Órdenes de ejecución de obras de conservación y de obras de intervención.

Usos y aprovechamientos en el medio rural.

## **TALLER DE TRABAJO**

**Plan territorial de protección del litoral (PATIVEL). Decreto 58/2018, de 4 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana y el Catálogo de Playas de la Comunitat Valenciana.**

ANEXO I. Normativa del Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral  
DISPOSICIONES TRANSITORIAS  
RESUMEN

## **TALLER DE TRABAJO**

**Promoción desde Comunidades Autónomas. Ley 14/2018, de 5 de junio, de la Generalitat, de gestión, modernización y promoción de las áreas industriales de la Comunitat Valenciana.**

### **1. Entidades de gestión y modernización de las áreas industriales.**

- a. La creación de estas entidades de gestión es voluntaria
- b. La adscripción a dichas entidades de gestión será “universal, obligatoria y automática”.

### **2. Clases de entidades de gestión y modernización de las áreas industriales (básicas, industriales y avanzadas).**

- a. Área industrial básica
- b. Área industrial consolidada
- c. Área industrial avanzada

### **3. Régimen legal del las Entidades de gestión y modernización de las áreas industriales**

Naturaleza y régimen jurídico  
Sujetos integrantes  
Funciones  
Legitimación y contenido de la solicitud de constitución  
Estatutos  
Negociación del convenio  
Aprobación provisional  
Asamblea de ratificación  
Autorización de la constitución y firma del convenio  
Publicidad y registro  
Periodo de vigencia  
Obligaciones de los sujetos integrantes de la entidad  
Del cumplimiento de las obligaciones  
Régimen de organización y funcionamiento  
Órganos de la entidad  
La asamblea general  
Funciones de la asamblea general  
Petición de dotaciones, infraestructuras o servicios adicionales  
Coeficientes de participación y régimen de acuerdos de la asamblea general  
Impugnación de los acuerdos de la asamblea general  
Elección de la junta directiva  
Funciones y régimen de funcionamiento de la junta directiva  
La presidencia de la entidad



La gerencia  
Recursos económicos de las entidades de gestión y modernización  
Disolución  
Foro consultivo de participación

#### **4. Zonas de “enclave tecnológico”**

#### **5. Marca de calidad “municipio industrial estratégico»**

Reconocimiento como municipio industrial estratégico  
Procedimiento de declaración  
Revocación  
Municipio logístico estratégico

### **PARTE SEGUNDA.**

#### **Tipología del suelo y planeamiento urbanístico.**

#### **Capítulo 2. Tipología del suelo.**

##### **1. Clasificación del suelo: suelo urbano, suelo urbanizable, suelo no urbanizable y suelo urbanizable sin programa de actuación.**

##### **2. Condición jurídica de solar.**

- a. Requisitos para que las parcelas tengan la condición de solar.
- b. El deber de edificación de los solares.
- c. Facultades de los propietarios de solares antes de ser incluidos en un programa de actuación o en un ámbito de reforma interior.
- d. Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar

##### **3. Régimen del suelo no urbanizable y suelo urbanizable sin programa de actuación.**

- a. Normas de aplicación directa a las construcciones y edificaciones en el suelo no urbanizable.
- b. Declaración de interés comunitario para usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable.
- c. Actuaciones de edificación en el suelo urbanizable sin programación.

### **TALLER DE TRABAJO**

#### **Ley 5/2018, de 6 de marzo, de la Generalitat, de la Huerta de Valencia.**

##### **1. Motivación de la Ley 5/2018, de 6 de marzo, de la Generalitat, de la Huerta de Valencia.**

##### **2. El Plan de acción territorial de ordenación y dinamización**

##### **3. Suelo agrario infrautilizado y arrendamiento forzoso**

##### **4. Zonificación y clasificación del suelo y edificabilidad en suelos degradados**

##### **5. El Consejo de la Huerta de Valencia**

##### **6. Plan de desarrollo agrario**

#### **Capítulo 3. Planeamiento urbanístico.**

##### **1. El planeamiento urbanístico.**

##### **2. Instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial.**

- a. Instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial de ámbito supramunicipal.
- b. Instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial de ámbito municipal.

##### **3. Planeamiento de ámbito municipal.**

##### **4. El plan general estructural y la ordenación estructural.**



5. Planes parciales.

6. Planes especiales

7. Estudios de detalle.

8. Los proyectos de urbanización.

## **TALLER DE TRABAJO**

**Caso práctico. Modificación puntual de un PGOU de municipio de la Comunidad Valenciana.**

## **TALLER DE TRABAJO**

**Criterios para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental y territorial.**

## **TALLER DE TRABAJO**

**Informe del Proceso de Participación Pública del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica del Plan de Ordenación en la Comunidad Valenciana.**

Caso real 1 de municipio de la Comunidad Valenciana.

Caso real 2 de municipio de la Comunidad Valenciana.

## **TALLER DE TRABAJO**

**Los Estudios de Paisaje en la Comunidad Valenciana.**

## **TALLER DE TRABAJO**

**Estudio de detalle y estudio de integración Paisajística en la Comunidad Valenciana.**

## **TALLER DE TRABAJO**

**Modelo técnico por arquitecto de estudio de integración paisajística en la Comunidad Valenciana.**

Ubicación. Descripción de la actuación

Promotor. Autor del estudio

Ámbito de estudio: cuenca visual

Planeamiento urbanístico y ambiental de aplicación

Normativa urbanística de aplicación

Normas de carácter paisajístico de aplicación

Delimitación del ámbito de estudio y caracterización de las unidades de

Paisaje y de los recursos paisajísticos afectados

Delimitación de las unidades de paisaje

Recursos paisajísticos

Medidas de integración paisajística

Planes y proyectos en trámite o ejecución dentro del mismo ámbito de estudio

Reportaje fotográfico

Documentación justificativa

Plan de participación pública

Alcance y contenido del estudio

Justificación del cumplimiento de las determinaciones del estudio de paisaje de planeamiento del municipio u otras que les sean de aplicación

Valoración de la integración paisajística

Valoración de la integración visual

Conclusiones de la valoración de la integración paisajística y visual.

## **TALLER DE TRABAJO**

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados





## **Caso real. Modelo de Estudio de Integración Paisajística.**

- Antecedentes y objeto.
- Descripción y definición del alcance de la situación.
- Promotor antecedentes proyecto.
- Delimitación del ámbito de estudio
- Planes o proyectos en trámite en el mismo ámbito
- Identificación de impactos y medidas correctoras.
- Valoración y justificación de la integración paisajística y visual.
- Identificación paisajística.
- Identificación visual.

### **TALLER DE TRABAJO**

**Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana.**

### **PARTE TERCERA**

**Licencias urbanísticas.**

#### **Capítulo 4. Licencias urbanísticas.**

- 1. Actos sujetos a licencia urbanística.**
- 2. Actuaciones sujetas a declaración responsable.**
- 3. Condiciones de otorgamiento de las licencias urbanísticas.**
- 4. Procedimiento en el otorgamiento de licencias urbanísticas.**
- 5. Caducidad de las licencias urbanísticas.**

### **TALLER DE TRABAJO**

**Las licencias urbanísticas en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.**

- 1. Plazo de las licencias para iniciación y terminación de obra.**
- 2. Prórrogas de las licencias urbanísticas.**
- 3. Caducidad de las licencias.**
- 4. Plazos para la concesión de licencias urbanísticas.**
- 5. Licencias parciales que autoricen la realización de fases concretas del proyecto, a reserva de la subsanación o suplemento.**
- 6. Silencio administrativo y vencimiento del plazo para el otorgamiento de licencias sin que se hubiese notificado resolución expresa.**
- 7. Órgano competente para declarar la caducidad de la licencia urbanística.**
- 8. El procedimiento de caducidad de licencias urbanísticas.**
- 9. Los efectos de la caducidad de licencias urbanísticas.**

### **TALLER DE TRABAJO**

**Caso real de otorgamiento de licencia en municipio de la Comunidad Valenciana.**

### **PARTE CUARTA**

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



## Gestión urbanística.

### **Capítulo 5. Gestión urbanística.**

1. La equidistribución y las técnicas de gestión urbanística.
2. Los conceptos básicos de la equidistribución.

### **Capítulo 6. La parcelación urbanística.**

1. Licencias de parcelación o división de terrenos.
2. Indivisibilidad de terrenos en las distintas clases de suelo.
3. Parcelaciones de fincas rústicas.

### **Capítulo 7. La reparcelación urbanística.**

1. La reparcelación urbanística.
2. Clases de reparcelación urbanística: voluntaria o forzosa y económica.
3. El proyecto de reparcelación.
4. Procedimiento de la reparcelación forzosa.
5. Efectos de la reparcelación.
6. Derechos de los afectados por la reparcelación.
7. Reglas para distribuir las adjudicaciones.
8. Reglas especiales sobre proindivisos en caso de reparcelación.
9. Identificación y titularidad de fincas, bienes y derechos afectados.
10. Cuenta de liquidación provisional y liquidación definitiva de la reparcelación.
11. Reparcelación en régimen de propiedad horizontal.

## **TALLER DE TRABAJO**

### **La reparcelación inversa en la Comunidad Valenciana**

#### **1. La reparcelación inversa como solución a los PAIs fantasmas (urbanizaciones fantasmas).**

#### **2. Cuestiones a plantearse.**

- Determinación de los interesados en el procedimiento de reparcelación inversa; supuestos de transmisión de parcelas resultantes, cambios de titularidad, etc...
- Delimitación del área reparcelable.
- Tratamiento de los excesos y defectos de adjudicación.
- Tratamiento de las indemnizaciones por extinción de derechos y cargas incompatibles con el planeamiento o el proyecto de reparcelación.
- Tratamiento de las operaciones de depuración jurídico-registral de las parcelas aportadas en el proyecto inicial; supuestos de inmatriculación, rectificación, etc.
- Tratamiento de las parcelas con afección parcial.
- Supuestos de propietarios que escogieron la retribución al urbanizador en especie.
- Tratamiento del suelo dotacional público.

#### **3. Propuesta de acuerdo del consell por el que se da conformidad al anteproyecto de ley de modificación de la ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana**



#### **4. Un caso real de reparcelación inversa aprobado por el Ayuntamiento e inscrito en el Registro de la Propiedad.**

#### **5. Documentos urbanísticos del proceso de reparcelación inversa.**

##### a. Memoria

##### 1º. Introducción general

##### 1.1. Antecedentes

##### 1.2. Situación actual

##### 1.3. Bases legales de la actuación

##### 1.4. Objeto de la reparcelación inversa. Su tramitación

##### 1.5. Contenido del proyecto de reparcelación

Memoria.

Relación de propietarios e interesados.

Descripción de las parcelas aportadas.

Propuesta de adjudicación de fincas resultantes.

Planos

Emplazamiento.

Plano catastral.

Estado actual. Usos del suelo.

Parcelas aportadas.

Fincas adjudicadas

Superpuesto de aportadas y adjudicadas.

##### 1.6. Descripción de la unidad reparcelable.

##### 1.7. Situación urbanística de los terrenos objeto de reparcelación

A). Descripción de los terrenos en el momento actual.

B). Descripción del planeamiento que se ejecuta

C). Relación existente / planificado.

##### 2º. Criterios específicos de la reparcelación inversa

##### 2.1. Titulares e interesados. Su actualización

##### 2.2. Definición de los derechos de los afectados

##### 2.3. Valoración del suelo

##### 2.4. Valoración de las indemnizaciones

##### 2.5. Corrección de errores

##### 2.6. Tratamiento de las parcelas con afección parcial

##### 2.7. Tratamiento de los propietarios no tuvieron adjudicación de parcela de resultado.

##### 2.8. Tratamiento del suelo dotacional público.

##### 2.9. Cargas urbanísticas, coeficiente de participación y valor del suelo.

##### 2.10. Participaciones de los miembros de la familia almenar en las distintas parcelas y fincas.

Anexo: certificación registral de dominio y cargas.

##### b. Emplazamiento

##### c. Catastral

##### d. Ortofoto

##### e. Parcelas Aportadas

##### f. Fincas Adjudicadas

##### g. Superposición Aportadas-Adjudicadas

### **TALLER DE TRABAJO**

#### ***Caso real de Proyecto de reparcelación forzosa en la Comunidad Valenciana.***

#### **Ámbito**

Modificado tras periodo de información al público

INDICE

DOCUMENTO 1. MEMORIA



1. ANTECEDENTES
    - 1.1. Planeamiento que se ejecuta
  2. NORMATIVA APLICABLE
  3. DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
  4. CONCEPTO Y OBJETO DE LA REPARCELACIÓN
  5. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REPARCELABLE
    - 5.1. Superficie y límites del Área Reparcelable
  6. CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR LA TITULARIDAD DE LAS PARCELAS AFECTADAS
  7. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE BIENES Y DERECHOS
    - 7.1. Valoración de plantaciones, edificaciones, construcciones e instalaciones que deban demolerse o destruirse
    - 7.2. Valoración de cargas y gravámenes
    - 7.3. Valoración de actividades económicas
  8. FINCAS APORTADAS
    - 8.1. Tratamiento de los bienes de dominio público
    - 8.2. Titularidades dudosas.
  9. CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS
  10. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE SUPERFICIES ADJUDICADAS
  11. FINCAS ADJUDICADAS
  12. CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE DE LUCES Y VISTAS
  13. CARGAS Y GASTOS QUE CORRESPONDEN A LOS ADJUDICATARIOS
  14. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL
  15. EFECTOS DE LA REPARCELACIÓN
2. Relación de propietarios e interesados
  3. Descripción de las fincas o partes de fincas aportadas a la reparcelación
  4. Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes
  5. Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan
  6. Cuenta de liquidación provisional
  7. Planos
    - 1- Planos de Información
      - 1.1.- Situación
      - 1.2.- Catastral
      - 1.3.- Parcelario Instituto Geográfico y Catastral 1929 - Ca. 1944
      - 1.4.- Estado Actual – Topográfico
      - 1.5.- Cesión y transferencia de aprovechamiento
    - 2- Planos de Proyecto
      - 2.1.- Fincas Aportadas
      - 2.2.- Ordenación Pormenorizada
      - 2.3.- Fincas Adjudicables
      - 2.4.- Fincas Resultantes
      - 2.5.- Fincas Resultantes Acotadas
      - 2.6.- Superposición
  8. Memoria de cuotas de urbanización
  9. Anejos
    - Anejo I: Certificados de dominio y cargas.
    - Anejo II: Informes municipales.
    - Anejo III: Acuerdos del Consejo de Administración ADIF.
    - Anejo IV: "Informe de Valoración Urbanística".
    - Anejo V: Costes por descontaminación de suelo.
    - Anejo VI: Informes contestación alegaciones.
    - Anejo VII: Valoración de Centros de Transformación Diferidos.



## **Capítulo 8. Expropiación urbanística.**

1. Supuestos expropiatorios.
2. El derecho a la expropiación rogada.
3. Expropiación individualizada o conjunta.
4. Procedimiento de tasación conjunta
5. Ocupación directa.

## **Capítulo 9. Los programas de actuación urbanística (PAU).**

1. El programa de actuación urbanística (PAU).
2. Clases de programas de actuación urbanística (PAU).
  - a. Programa de actuación urbanística (PAU - PAI) integrada.
    - Alternativa técnica.
    - Proposición jurídico-económica.
  - b. Programa de actuación urbanística (PAU) aislada.
    - Alternativa técnica
    - Propuesta de convenio urbanístico
    - Proposición jurídico-económica

## **TALLER DE TRABAJO**

### **Formularios elaboración de un PAI.**

1. Expediente
2. Procedimiento a solicitud de particular.
3. Informe de los servicios técnicos municipales
4. Acuerdo rechazando las alternativas técnicas de PAI
5. Información pública
  - a. Información pública de la propuesta de Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución
  - b. Información pública de alternativa técnica del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución presentada por una Agrupación de Interés Urbanístico.
6. Apertura de plicas
7. Informe técnico.
8. Adjudicación del PAI. Adjudicación.
9. Publicación del acuerdo

## **Capítulo 10. El agente urbanizador en la Comunidad Valenciana.**

1. La definición del estatuto del urbanizador y la garantía de los derechos de propiedad en el proceso urbanístico.
2. El agente urbanizador.
3. Gestión pública, directa o indirecta de la gestión urbanística.
  - a. Asignación de la condición de urbanizador en régimen de gestión urbanística por los propietarios (agrupación de interés urbanístico).
  - b. Asignación de la condición de urbanizador en régimen de gestión urbanística pública.



- 4. Los programas de actuación urbanística integrada (PAI) en régimen de gestión directa.**
  - a. Agrupación de interés urbanístico.
  - b. Programa de actuación integrada mediante empresa mixta.
- 5. Actuaciones previas al procedimiento de aprobación y adjudicación del programa de actuación integrada (PAI).**
- 6. Elección de la alternativa técnica del programa de actuación integrada.**
- 7. Procedimiento de designación del agente urbanizador.**
- 8. Nombramiento del urbanizador y suscripción del convenio.**
- 9. Cautelas administrativas tras la designación del agente urbanizador.**
- 10. La ejecución del programa de actuación integrada (PAI).**
- 11. Relación entre el agente urbanizador y los propietarios.**
- 12. Modalidades de retribución al urbanizador.**
- 13. Cargas de urbanización del programa de actuación integrada (PAI).**
- 14. Retasación de cargas y revisión de precios.**
- 15. Pago de la retribución al agente urbanizador.**
- 16. Garantías.**
  - a. Garantías de cumplimiento de las obligaciones del agente urbanizador.
  - b. Garantías a favor del agente urbanizador.
- 17. Las relaciones del agente urbanizador con el constructor.**
- 18. Finalización del programa de actuación integrada (PAI).**
- 19. Revocación del agente urbanizador.**

## **TALLER DE TRABAJO**

### **Formularios del agente urbanizador.**

- 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.**
- 2. Traslado para informe jurídico municipal.**
- 3. Informe técnico municipal.**
- 4. Acuerdo municipal sobre el PAU presentado por un agente urbanizador.**
- 5. Publicaciones y notificaciones a propietarios.**
- 6. Escritos de alegaciones, subsanaciones y propuestas de alternativas.**
- 7. Certificados de la secretaría municipal relativos a la publicidad de los PAU.**
- 8. Decisiones municipales sobre las alternativas al agente urbanizador.**
- 9. Designación del agente urbanizador provisional (cargas, duración de obras, reparcelación, etc.).**
- 10. Adjudicación a Agente Urbanizador de un PAI.**
  - Modelo a
  - Modelo b



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



Base XX. Garantía definitiva.

Base XXI. Dictamen del consejo superior de territorio y urbanismo.

Base XXII. Prerrogativas del excelentísimo ayuntamiento de ...

Base XXIII. Jurisdicción competente.

**20. Gestión indirecta del Programa de Actuación Integrada por Agente Urbanizador.**

Concurso para la adjudicación de la gestión indirecta del Programa de Actuación Integrada de Sector de Suelo Urbanizable Terciario.

**21. Ordenanzas municipales para agentes urbanizadores y AIU.**

Ordenanza reguladora de las bases generales para la adjudicación de los programas de actuación integrada.

## **Capítulo 11. Las agrupaciones de interés urbanístico en la Comunidad Valenciana.**

**1. Las agrupaciones de interés urbanístico.**

**2. Registros de Programas de Actuación y Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras.**

### **TALLER DE TRABAJO**

Formularios de una agrupación de interés urbanístico (AIU).

**1. Formulario de escritura de constitución de agrupación de interés urbanístico (AIU).**

**2. Modelo de Estatutos de Agrupación de interés urbanístico**

### **TALLER DE TRABAJO**

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).

**1. Edicto municipal.**

**2. Memoria PAI**

**3. Proposición Jurídico Económica y propuesta Convenio Urbanístico.**

**4. Informe-Memoria de viabilidad económica.**

**5. Informe memoria de sostenibilidad económica.**

**6. Proyecto para la compleción. Obras de Urbanización.**

**7. Escrituras públicas.**

## **PARTE QUINTA**

Convenios urbanísticos.

## **Capítulo 12. Convenios urbanísticos.**

### **TALLER DE TRABAJO**

Caso práctico. Los convenios urbanísticos de planeamiento en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana.





## **TALLER DE TRABAJO**

Convenio urbanístico para la inclusión de terreno en suelo urbano destinado a zona verde dentro de una unidad de gestión en el plan general de ordenación urbana en la Comunidad Valenciana.

## **TALLER DE TRABAJO**

Propuesta de convenio urbanístico para ocupación directa de terrenos para dotaciones públicas. Obtención pactada con los propietarios de terrenos afectados por el planeamiento a dotaciones públicas mediante integración en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento real.

## **PARTE SEXTA**

Deber de conservación y declaración de ruina urbanística.

### **Capítulo 13. Deber de conservación y rehabilitación e inspección periódica de edificaciones.**

1. Deber de conservación y rehabilitación e inspección periódica de edificaciones.
2. Límite del deber de conservación y rehabilitación.
3. Órdenes de ejecución de obras de conservación y de obras de intervención
4. Obligatoriedad por planeamiento de adaptación al ambiente.
5. Régimen de edificación y rehabilitación forzosa y en sustitución del propietario.
6. Programa de actuación aislada en sustitución del propietario por agente edificador.

## **TALLER DE TRABAJO**

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

1. Sujetos
2. Registros e inscripciones (Documentación)
3. Obligaciones y responsabilidades
4. Métodos de control

## **TALLER DE TRABAJO**

La penalización del incumplimiento del deber de conservación por la reforma de la Ley 13/2016, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat modificando el art. 182. Órdenes de Ejecución de Obras de Conservación y Obras de Intervención de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, de la Comunitat Valenciana

Solares abandonados y empresas que promueven la expropiación transcurridos seis meses sin edificar

El deber de edificación

Deber de edificar, conservar y rehabilitar

El deber de edificación

Deber de conservación y rehabilitación e inspección periódica de edificaciones



Límite del deber de conservación y rehabilitación

Órdenes de ejecución de obras de conservación y de obras de intervención y expropiación de los inmuebles que incumplan estas órdenes

Órdenes de adaptación al ambiente

Régimen de edificación y rehabilitación forzosa y en sustitución del propietario

Declaración de incumplimiento y régimen de edificación forzosa

Declaración de incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar por iniciativa privada

Programa de actuación aislada en sustitución del propietario

Modalidades de participación de los propietarios

## **TALLER DE TRABAJO**

Régimen de edificación y rehabilitación forzosa y en sustitución del propietario.

Declaración de incumplimiento y régimen de edificación forzosa

Declaración de incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar por iniciativa privada

Programa de actuación aislada en sustitución del propietario

Modalidades de participación de los propietarios

## **Capítulo 14. La ruina urbanística.**

1. Declaración de edificios en situación legal de ruina.
2. Amenaza de ruina inminente.
3. Intervención en edificios catalogados.

## **PARTE SÉPTIMA**

Disciplina urbanística.

## **Capítulo 15. La disciplina urbanística.**

1. La disciplina urbanística.
2. Protección de la legalidad urbanística.
3. Obras ejecutadas sin licencia o disconformes con la misma.
4. El expediente de restauración de la legalidad urbanística.
5. Incumplimiento por el interesado de la orden de restauración o de suspensión.
6. Infracciones y sanciones urbanísticas.
7. La prescripción de la sanción.

## **TALLER DE TRABAJO**

**Esquemas de Disciplina urbanística en la Comunidad Valenciana.**

- Procedimientos administrativos de disciplina urbanística.
- Procedimiento de restauración de la legalidad urbanística.
- Procedimiento sancionador.
- La impugnación autonómica de licencias municipales.



Responsabilidad penal.  
Competencias municipales y autonómicas.  
Competencias sobre suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.  
La orden de demolición.  
Terceros adquirentes de buena fe.  
Plazos para ejercer la potestad de restauración.  
Incumplimiento de la orden de restauración.  
Agencia valenciana de protección del territorio.

## **Capítulo 16. Las edificaciones fuera de ordenación y zonas semiconsolidadas.**

### **1. Edificaciones fuera de ordenación y zonas semiconsolidadas.**

#### **2. Situaciones semiconsolidadas.**

- a. Situaciones semiconsolidadas en la reparcelación.
- b. Deberes urbanísticos de los propietarios en situaciones semiconsolidadas.

### **TALLER DE TRABAJO**

**Solución a las viviendas ilegales en suelo no urbanizable en la Comunidad Valenciana.**

### **TALLER DE TRABAJO**

**Restauración de la legalidad urbanística infringida y aumento del plazo de caducidad en el caso de obras sin licencia o sin ajustarse a la licencia otorgada.**

### **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 secretaría
- 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 trámite 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 trámite 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 trámite 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. 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.**

### **C. 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.

#### ***D. 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?



- **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.**



## Introducción.



# LA REFORMA DE LA LEY DEL SUELO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.

## 1. *La reforma de la ley del suelo de la Comunidad Valenciana.*