



PAI HIERROS TURIA DE VALENCIA



- **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.**

28 de marzo de 2019

[Reparcelación urbanística](#) y [urbanismo de la Comunidad Valenciana](#)

- **Adjuntamos por su interés didáctico el Proyecto de reparcelación de la UE única del PRI en la parcela de Hierros Turia del Polígono "Vara de Quart" (Valencia-Xirivella)**

La Comisión de Urbanismo del Ayuntamiento de Valencia ha suspendido por dos años la ejecución del PAI Hierros Turia tras la solicitud de la empresa adjudicataria, Hierros Turia SA, de paralizar los plazos. El motivo que ha llevado a Hierros Turia a efectuar tal solicitud es el entender que existe un exceso de oferta de suelo comercial en el entorno de Vara de Quart (València) y una escasa demanda. La parcela, de 18.000 metros cuadrados de huella y 36.000 metros de techo, está ubicada muy cercana a las oficinas de Ros Casares, una de las justificaciones esgrimidas para pedir la suspensión. De hecho, esta pastilla linda con la Ciudad Gran Turia y la perpendicular a la calle dels Gremis.

El Plan de Reforma de Hierros Turia se sumaba a la iniciativa que ya se aprobó para Ros Casares en este mismo polígono donde la intención, allá por 2008, era eliminar enclaves industriales dentro de la ciudad y transformarlos en zona comercial de oficinas, un uso para el que actualmente la zona tiene escasa demanda y demasiada oferta.

El Plan de Reforma Interior de Mejora contemplaba como único uso permitido el de terciario-oficinas, por lo que la empresa manifestó que dicha limitación supone en la actualidad una "verdadera rémora" para su comercialización y venta, máxime cuando en los suelos contiguos Ciudad Gran Turia cuenta con



más de 21.000 metros cuadrados dedicados a lofts y oficinas que no han conseguido ser un polo de atracción y todavía tiene mucha oferta sin cubrir.



Con este espacio, destinado también al mismo uso, si se llevase a cabo en estos momentos la ejecución de PAI de Hierros Turia, Vara de Quart no podría absorber toda la oferta del suelo destinado para el mismo y no haría otra cosa que aumentar el actual colapso en la oferta de terciario-oficinas, según insisten desde la empresa promotora.



Fuentes del sector apuntan a la posibilidad de modificar este uso hacia otras variaciones del comercial, una cuestión que implicaría realizar un nuevo informe de tráfico que supondría realizar adecuaciones diferentes en las vías y que podría exigir una mayor inversión en la modificación de las infraestructuras por parte de la empresa adjudicataria debido a las mayores posibilidades de colapso, según explican.

Desde el ayuntamiento señalan que la petición se ha aceptado por varios motivos. En primer lugar por la situación que demuestra la baja demanda en la zona y porque la decisión no implica perjuicios para terceros al ser Hierros Turia SA único protagonista de la situación. Una decisión que, si se mantiene el contexto, podría prorrogarse dos años más, lo que implica que los plazos para la empresa -que todavía no había agotado los tiempo- se paralicen y no sigan corriendo en su contra.

"La empresa ha cumplido todos los pasos pero ahora, por una razón comercial, entienden que no es un buen momento para promocionar este sector en la zona", reconocen desde el consistorio. "No hay incumplimientos en toda la tramitación del PAI", insisten, lo que ha permitido que se lleve adelante la solicitud del agente urbanizador.

**REPARCELACIÓN VOLUNTARIA DEL
PROGRAMA DE ACTUACIÓN
INTEGRADA UNIDAD DE EJECUCIÓN
ÚNICA DEL PRIM "HIERROS TURIA"
(Documento refundido)**

Promotor:

HIERROS TURIA, S.A.

Equipo Redactor:



Emilio Puig Abad, Arquitecto. Colegiado 8.822

Vicente Iglesias Ferragud, Licenciado en Derecho.

Valencia, mayo 2012
Revisado en octubre de 2012.
Corregido en enero de 2013.

ÍNDICE

DOC 1. MEMORIA

- 1.1. Circunstancias o acuerdos concretos que motivan el presente proyecto de reparcelación
- 1.2. Presupuestos que legitiman la formulación de la reparcelación voluntaria y procedimiento de aprobación.
- 1.3. Objeto de la reparcelación
- 1.4. Descripción del área reparcelable
- 1.5. Planeamiento que se ejecuta.
- 1.6. Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados
- 1.7. Criterios de adjudicación de parcelas aptas para la edificación

DOC 2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS

DOC 3. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS O PARTES DE FINCAS APORTADAS

DOC 4. PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES

DOC 5. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL / MEMORIA IMPOSICIÓN CUOTAS DE URBANIZACIÓN

DOC 6. PLANOS

DOCUMENTO NÚM. 1. MEMORIA.

El presente documento constituye el refundido del Proyecto de Reparcelación Voluntaria, que se formula en desarrollo y ejecución del Programa de Actuación Integrada "Hierros Turia", del PGOU y PRIM de Valencia.

En este documento se incorporan la subsanación de las deficiencias apreciadas en informe de la Oficina Técnica de Gestión del Suelo de fecha 30 de Junio de 2011, modificado parcialmente por informe de 13 de enero de 2012, ambos obrantes en el expediente 03107/2010-18, que se tramita en la Sección de Reparcelaciones II del Servicio de Gestión Urbanística.

También se incorpora el resultado del acuerdo alcanzado entre el promotor y ROS CASARES ESPACIOS, SA en orden a la contribución económica a la financiación del paso inferior a la Avda. Tres Forques, en cumplimiento de la ficha de gestión del PRI HIERROS TURIA.

1.1. Circunstancias o acuerdos concretos que motivan el presente proyecto de reparcelación

A) La mercantil Hierros del Turia, SA, en su condición de titular registral del 100% de la superficie de titularidad privada del ámbito de actuación, presentó el 27 de febrero de 2004, ante los Ayuntamiento de Valencia y Xirivella, Programa de Actuación integrada de la unidad de ejecución del Plan de Reforma Interior de Mejora "Hierros Turia" (Valencia/Xirivella), que incluye Plan de Reforma Interior de Mejora, junto con anexo de Homologación y Proyecto de Urbanización. A su vez, solicitó la adjudicación de la condición de Agente Urbanizador.

B) El plan de reforma interior de mejora responde, en síntesis, al objetivo de modificar la calificación urbanística de una manzana completa de SUELO URBANO, completamente consolidado por la edificación y urbanización, que pasa de uso industrial a uso terciario. Este cambio de calificación viene acompañado de una reordenación de los viales del entorno de la parcela propiedad de la mercantil promotora, mejorando y ampliando el vial de conexión con el PRI colindante promovido por la mercantil "Francisco Ros Casares, S.A" (aprobado definitivamente el 15 de

mayo de 2003), creando un carril nuevo en el frente a la Avenida Tres Forques y reurbanizando todo el perímetro de la parcela.

En particular, el objeto de la programación es el siguiente:

1. Cambio de calificación de la manzana pasando de uso industrial terciario TER-3.
2. Mejorar la integración de la parcela con el entorno, ampliando las calles perimetrales y reduciendo la superficie neta de la parcela, mediante el retranqueo de sus lindes. Así:
 - Se amplía la anchura de la calle colindante con la parcela de Ros Casares, que pasa de 15 a 24 m.
 - Se amplía la calle perpendicular a la C/ dels Gremis pasando de 12 a 23 m.
 - Se renueva el firme de la calzada de la C/ dels Gremis entre las calles dels Fusters y Tres Forques.
 - Se amplía la anchura de la C/ dels Gremis para disponer una banda de aparcamientos en batería en el lado de la parcela de HIERROS TURIA.
 - Se adecua la salida a la Avenida Tres Forques, disponiendo dos carriles de almacenamiento e incorporación a esta calle, mejorando el radio de giro.
3. Como consecuencia de esta remodelación viaria, se disponen nuevas bandas de aparcamiento en batería y se suprimen los apartaderos ferroviarios en desuso.
4. Se reduce ligeramente la edificabilidad total para ajustar su cómputo por alienaciones y número de plantas, de acuerdo con las previsiones del Plan General.

C) La actuación urbanística, que se desarrolla en la Unidad de Ejecución "Hierros Turia", del PGOU de Valencia se sitúa en el extremo Oeste del Polígono Industrial "Vara de Quart", próxima a la margen izquierda del nuevo cauce del río Turia. La mayor parte del ámbito de actuación(un porcentaje del 96%) pertenece al municipio de Valencia, pero en el extremo Oeste hay una pequeña superficie de terrenos que pertenecen al término municipal de Xirivella.

El ámbito de actuación se distribuye, territorialmente, entre los dos términos municipales en la siguiente superficie y proporción:

Distribución en términos municipales	Sector 25.347'10 m ² s (100%)
Terrenos pertenecientes a Valencia	24.327'14 m ² s (95'98%)
Terrenos pertenecientes de Xirivella	1.019'96 m ² s (4'02%)

Dada la circunstancia descrita, y en aras a conseguir una tramitación más operativa, se instó al Excmo. Ayuntamiento de Valencia para que solicitara del Ayuntamiento de Xirivella la delegación de competencias para la tramitación y aprobación del programa presentado, y al mismo tiempo fue solicitado del Ayuntamiento de Xirivella que aprobara la delegación de competencias.

Por este motivo, el Excmo. Ayuntamiento de Valencia aprobó, en acuerdo plenaria de 26 de marzo de 2004, la solicitud al Ayuntamiento de Xirivella de la delegación de competencias a favor del propio Ayuntamiento de Valencia, competencias relativas a la presente actuación urbanística.

El Ayuntamiento de Xirivella, mediante acuerdo plenario de 21 de octubre de 2004 delegó las competencias de tramitación en el Ayuntamiento de Valencia, que aceptó la delegación mediante acuerdo plenario de fecha 29 de diciembre de 2004.

D) El Ayuntamiento de Xirivella y la mercantil Hierros del Turia S.A. suscribieron un convenio urbanístico, el 28 de octubre 2004, con el objeto de establecer las medidas compensatorias, como mejora en la propuesta de programa de actuación integrada de la Unidad de Ejecución del Plan de Reforma Interior de Mejora "Hierros Turia".

Dicha medida compensatoria consiste en la aportación complementario de 18.000 €, que el Ayuntamiento de Xirivella se compromete a destinar a la mejora dotacional pública del entorno de la actuación propuesta.

El ingreso de dicha cantidad, a favor del Ayuntamiento de Xirivella, se realizó el 23 de abril de 2009.

E) El Pleno del Ayuntamiento de Valencia, en sesión celebrada el 26 de mayo de 2006 adopto el siguiente acuerdo:

"PRIMERO.- Programar la Actuación Integrada cuyo ámbito físico es la Unidad de Ejecución "Hierros Turia", del PGOU de Valencia.

SEGUNDO.- Optar por la gestión indirecta de la referida Actuación Integrada.

TERCERO.- Seleccionar la Alternativa Técnica presentada por la mercantil "HIERROS TURIA, S.A.", con las condiciones que más adelante se especifican.

CUARTO.- Seleccionar la Proposición Jurídico-Económica presentada por la mercantil "HIERROS TURIA, S.A.", adjudicando a ésta la condición de Agente Urbanizador de la Actuación Integrada objeto de programación, igualmente con las condiciones que más adelante se indican.

QUINTO.- Aprobar el Proyecto de Urbanización presentado por la mercantil "HIERROS TURIA, S.A.", para el ámbito de la Unidad de Ejecución "Hierros Turia" del PGOU de Valencia, con la condición de que en el plazo de dos meses contados a partir de la aprobación definitiva del Programa, se presente por la empresa adjudicataria del mismo un Proyecto de Urbanización, firmado y visado por el Colegio Profesional competente, en el que se subsanen las deficiencias documentales y se incorporen las correcciones técnicas y observaciones relativas a las obras de urbanización a ejecutar, puestas de manifiesto en los informes emitidos por la Sección de Proyectos de Infraestructura del Servicio de Proyectos Urbanos de fecha 21 de octubre de 2005 y 29 de marzo de 2006. Se asigna el seguimiento y control de la obra al Servicio Municipal de Obras de Infraestructura.

SEXTO.- Aprobar la Proposición Jurídico-Económica presentada por la mercantil "HIERROS TURIA, S.A.", debiendo introducirse en la propuesta de Convenio Urbanístico y en el régimen económico-financiero del Programa las correcciones que se deducen en primer lugar del presente acuerdo, así como el resto de condicionantes establecidos en los informes emitidos por la Sección de Programas de Actuación Integrada, la Oficina Técnica de Planeamiento y el Servicio de Proyectos Urbanos.

SÉPTIMO.- Aprobar provisionalmente el Plan de la Reforma Interior de Mejora y la Homologación Sectorial Declarativa del Sector de suelo urbano "Hierros Turia" del P.G.O.U. de Valencia, promovido por la mercantil "HIERROS TURIA, S.A.", supeditando la eficacia de esta aprobación a que el agente urbanizador, en el plazo máximo de dos meses contados a partir de la notificación del presente acuerdo, proceda a subsanar las deficiencias e incorporar las correcciones técnicas y observaciones puestas de manifiesto en el informe emitido por la Oficina Técnica de Planeamiento de 30 de marzo de 2006, (con la modificación introducida a dicho informe en el sentido de que tras la expresión "para el uso de oficinas", se añada "que sea aceptada por la

Administración correspondiente). Efectuada la subsanación, se procederá a la remisión del mismo a la Consellería de Territorio y Vivienda, a los efectos de su aprobación definitiva.

OCTAVO.- Como consecuencia de todo lo anterior, aprobar el Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada cuyo ámbito físico es la Unidad de Ejecución Única de del sector de suelo urbano "Hierros Turia" del P.G.O.U. de Valencia, y cuyo contenido viene constituido por la conjunción de la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica seleccionadas, adjudicando su ejecución a la mercantil "HIERROS TURIA, S.A."

La aprobación y adjudicación del Programa queda sometida a la condición suspensiva de aceptación y cumplimiento por el adjudicatario del Programa de las modificaciones y correcciones parciales impuestas en los informes técnicos emitidos y en los puntos anteriores de esta parte dispositiva, en los términos previstos en el artículo 47.6 de la LRAU, así como a que se aporte la documentación exigida por la legislación sobre Contratos de las Administraciones Públicas para contratar con la Administración. En particular, la aprobación y adjudicación del Programa se condiciona a la aceptación por el urbanizador de las siguientes correcciones y modificaciones parciales:

- 1.- Los costes de urbanización (equivalentes al Presupuesto de Ejecución por Contrata), quedan fijados en la cantidad de 956.072'11 € IVA excluido.
- 2.- El coste total de la actuación, incluidos los gastos de gestión, asciende a 1.208.949 € IVA excluido.
- 3.- La repercusión de costes de urbanización por cada metro cuadrado de techo, se fija en 33'57 €/m².
- 4.- El adjudicatario del Programa deberá presentar propuesta de Convenio Urbanístico Regulator corregido y adaptado a los informes técnicos emitidos así como al informe de la Sección de Programas de Actuación Integrada, en el plazo máximo de 15 días contados a partir de la aprobación definitiva del Programa.
- 5.- Asimismo, el adjudicatario deberá presentar Memoria de Programa corregida y adaptada al informe de la Oficina Técnica de Planeamiento, en el plazo máximo de dos meses a contar desde la notificación del presente acuerdo.
- 6.- Aceptación de las demás correcciones y modificaciones parciales puestas de manifiesto en el presente acuerdo y en los informes obrantes en el expediente.

NOVENO.- Advertir a la mercantil "HIERROS TURIA, S.A.", que deberá prestar garantía, por importe de Setenta y siete mil, seiscientos treinta y tres, euros, con cinco céntimos, (77.633'05 €), en el plazo de los quince días siguientes a la notificación del presente acuerdo, así como presentar en el mismo plazo la documentación acreditativa de

las condiciones requeridas para contratar con la Administración previstas en el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, y demás normativa sobre contratación administrativa, que no resulten incompatibles con las previsiones de la LRAU.”

El acuerdo transcrito fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia núm. 267, de fecha 8 de Noviembre de 2011. Contra el mismo no se ha interpuesto recurso alguno, razón por la cual es firme.

F) La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 5 de diciembre de 2007, acordó supeditar la elevación al Conseller, del expediente de homologación y Plan de reforma interior Hierros Turia de Valencia para su aprobación definitiva, a que se subsanasen los siguientes condicionantes:

1. Debe incluirse claramente en el articulado de las Normas Urbanísticas del PRI y en los planos de ordenación que el único uso terciario admitido es el de oficinas, y que la autorización de cualquier otro uso distinto requerirá un estudio de tráfico específico y la aprobación, en su caso, de un instrumento urbanístico nuevo.
2. En la ficha de gestión del PRI se incluirá la siguiente cláusula: “Antes del otorgamiento de las licencias de ocupación deberá justificarse, mediante informe del Ayuntamiento de Xirivella, que esta Unidad de Ejecución Hierros Turia ha contribuido en un porcentaje del 36’44% a la financiación de la ejecución del Túnel de la Avda. de Tres Forques, a cargo de la UE Ros Casares. Si en el momento de otorgarlas licencias de ocupación no estuviera finalizada la ejecución del túnel, deberá justificarse la constitución ante el Ayuntamiento de Xirivella de la garantía suficiente que asegure el cumplimiento de dicha obligación.”

Mediante resolución de la directora general de Ordenación del Territorio de fecha 13 de marzo de 2008, y a la vista de la documentación presentada por el Ayuntamiento de Valencia, en fecha 8 de febrero de 2008, se considera cumplimentado el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de 5 de diciembre de 2007

Por Resolución de 16 de abril de 2008, del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, se aprobó definitivamente la homologación y Plan de reforma interior Hierros Turia de Valencia. El texto íntegro de dicha

Resolución se publicó en el DOCV núm. 5882, de fecha 30 de octubre de 2008.

Dicha Resolución ha devenido firme al no haberse interpuesto recurso contencioso administrativo en plazo.

H) Con la aprobación definitiva del PRIM, deja de tener eficacia jurídica la condición suspensiva de aprobación del Programa de Actuación Integrada, por lo que no hay obstáculo para su desarrollo. Por tal razón, y previo depósito de la garantía definitiva, para responder del cumplimiento de las previsiones del programa, el Excmo Ayuntamiento de Valencia y la mercantil HIERROS TURIA, S.A., en su calidad de agente urbanizador, suscribieron el 6 de octubre de 2008, el convenio urbanístico regulador de las relaciones entre ambas partes.

Conforme al convenio suscrito "la modalidad de retribución al agente urbanización es la RETRIBUCIÓN EN METÁLICO, ya que el promotor del P.A.I. es el propietario único de los terrenos privados incluidos en el ámbito de actuación. Por esta razón, dicha retribución se hará efectiva mediante reparcelación voluntaria".

En el convenio urbanístico no se incluye ninguna estipulación relativa a la forma y plazo en que se hará efectiva la contribución a la financiación parcial de la obra del túnel de la Avda. Tres Forques.

I) En cumplimiento de lo dispuesto en el dispositivo quinto del acuerdo plenario, de fecha 26 de mayo de 2006, se ha procedido a redactar un proyecto de urbanización refundido, suscrito por el ingeniero de Caminos Julian Oter Estiva y fechado en octubre de 2008. El presupuesto de contrata asciende a un total de un millón doscientos tres mil doscientos treinta y dos euros, IVA no incluido, con arreglo al siguiente resumen:

CAPITULO	RESUMEN	EUROS	%
C01	TRABAJOS PREVIOS Y DEMOLICIONES.....	99.841,02	9,87
C02	MOVIMIENTO DE TIERRAS	105.021,75	10,39
C03	PAVIMENTACIÓN.....	331.345,73	32,77
C04	SANEAMIENTO.....	22.403,19	2,22
C05	ABASTECIMIENTO.....	51.350,94	5,08
C06	RED DE COMUNICACIONES.....	33.810,06	3,34
C07	DISTRIBUCIÓN ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.....	179.328,62	17,74
C08	GAS.....	20.000,00	1,98
C09	JARDINERÍA.....	21.770,26	2,15
C10	RED DE RIEGO.....	121.856,48	12,05
C11	SEÑALIZACIÓN.....	3.774,78	0,37
C12	SEGURIDAD Y SALUD.....	10.000,00	0,99
C13	CONTROL DE CALIDAD.....	10.616,50	1,05
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL		1.011.119,33	
13,00 % Gastos generales		131.445,51	
6,00 % Beneficio industrial.....		60.667,16	
SUMA DE G.G. y B.I.		192.112,67	

Conviene llamar la atención sobre el hecho de que el precio de la obra, que consta en el proyecto de urbanización, difiere de la prevista en el programa, que cifra el precio de ejecución por contrata en 956.072'11 €, IVA excluido.

J) La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Xirivella, en sesión núm.: 21/2009, celebrada el día 15 de diciembre de 2009, aprobó definitivamente el proyecto de liquidación de la urbanización del nuevo sector del Polígono Industrial de Vara de Quart, presentada el 29 de septiembre de 2009 por D. Juan Francisco Ros García, en representación de la mercantil ROS CASARES ESPACIOS SA.

Hierros Turia,S.A. no ha sido parte interesada en el programa de actuación integrada que la mercantil ROS CASARES ESPACIOS SA, ha desarrollado en el nuevo sector del Polígono Vara de Quart, colindante con el sector del que es agente urbanizador Hierros Turia, S.A. De hecho, no le ha sido notificado ningún acuerdo del Ayuntamiento de Xirivella de imposición y liquidación de cuotas de urbanización para contribuir a la financiación de la infraestructura externa(túnel Avda. Tres Forques).

K) Presentado el documento de reparcelación voluntaria en el Excmo. Ayuntamiento de Valencia para su tramitación y aprobación, en el expediente constan, entre otras, las siguientes actuaciones y trámites:

1. Exposición al público del documento de la reparcelación en la página web del Ayuntamiento de Valencia. No procede la publicación en el DOCV por tratarse de una reparcelación voluntaria.

2. Anotación marginal, en las fincas registrales que forman parte del ámbito reparcelable, del inicio de expediente para su tramitación y aprobación.
3. Emisión de informe por la Oficina Técnica de Gestión del Suelo, con fecha 30 de Junio de 2011, en el que se aprecian una serie de deficiencias y errores que se deben de rectificar, antes de la aprobación definitiva del documento de reparcelación. Asimismo, se hace constar que existe una porción de la calle, que delimita por el sur la UE, C/EP del Gremis, 2, que no figura cedida al Ayuntamiento de Valencia, por lo que deberá justificarse su titularidad. Además, tampoco consta que el Ayuntamiento de Xirivella haya informado que los viales de la Avenida Tres Forques, incluidos en la UE, que forman parte de su término municipal se encuentran cedidos.
4. Solicitud del promotor al Ayuntamiento de Xirivella que certifique la titularidad pública de la parte de la Avda Tres Forques, que pertenece a su término municipal.
5. Presentación al Ayuntamiento de Valencia de dos opciones, en cuanto al tratamiento a conferir a la porción de la calle EP dels Gremis, 2, que no consta como cedido en el Departamento de Patrimonio
6. Informe de la Oficina Técnica de Gestión del Suelo, fechado el 5 de septiembre de 2011, en el que se estima que se debe optar por la segunda opción propuesta y considerar la franja de terreno de la C/ Gremis como de propietario desconocido, dándole el tratamiento previsto en la legislación urbanística.
7. Escrito de alegaciones, presentado el 23 de septiembre de 2011, por la mercantil ROS CASARES ESPACIOS, S.A., en el que solicita una modificación del proyecto de reparcelación voluntaria para garantizar la efectividad de la carga impuesta en la ficha de gestión del PRI, relativa a la financiación del coste de ejecución del túnel de la Avda. Tres Forques. A tal efecto, solicita que la obligación de HIERROS TURIA, S.A, de contribuir al pago del túnel, debería de especificarse en el proyecto de reparcelación e inscribirse, junto con éste, en el Registro de la Propiedad, gravando la parcela de resultado adjudicada a HIERROS TURIA. Asimismo, se solicita que se gire una cuota de urbanización, a cargo de HIERROS TURIA, S.A, y en beneficio de Ros Casares Espacios, S.A. , una vez aprobado el proyecto de reparcelación y antes del inicio de las obras.

8. Trámite de audiencia, en la que el promotor contesta la alegación presentada, en el sentido de no formular objeción a que la finca, adjudicada a Hierros del Turia, S.A. resultante de la reparcelación, quede sujeta a la afección real del pago del coste de ejecución del túnel, en la proporción indicada en la ficha de gestión del PRIM, y así se inscriba en el Registro de la Propiedad. No obstante ello, se considera que dicha afección debe expresarse en términos idénticos al condicionante de la ficha de gestión del PRIM, por cuanto el proyecto de reparcelación se limita a ejecutar las determinaciones del planeamiento, sin poder alterarlas.

En relación con el importe de la deuda que se reclama, se invoca el derecho, reconocido en el artículo 165 de la LUV, a recibir, en todo momento, la información debidamente documentada respecto a los costes de la urbanización que haya de asumir, por resultar completamente desconocidos.

9. Informe de la Oficina Técnica de Gestión Urbanística, fechado el 13 de enero de 2012, en el que se concluye que la porción de la calle EP dels Gremis, (que no consta como cedida al Ayuntamiento de Valencia en el informe del Servicio de Patrimonio), estaba incluida dentro del ámbito expropiado por el Ministerio de la Vivienda y, aunque, en principio parece que esta porción de terreno no estaba incluida en la cesión, que el Ministerio realizó a favor del Ayuntamiento, tanto en el plan parcial como en la ampliación posterior estos terrenos han estado calificados como vial, por lo tanto, son de dominio público. Por tal motivo se reconsidera lo dicho en el anterior informe de 5 de septiembre de 2011, respecto del tratamiento a conferir al referido tramo de la calle EP dels Gremis, y reajustar el área reparcelable y excluir todo el terreno dotacional afecto a su destino, que no genera aprovechamiento, como son: la porción de la calle EP dels Gremis, los viales que constan como cedidos al Ayuntamiento de Valencia y los viales incluidos en el término municipal de Xirivella.

Ello determina que el área reparcelable se debería de ajustar a los límites de la única parcela de titularidad privada, con lo que podría tramitarse como reparcelación voluntaria.

10. El Ayuntamiento de Xirivella informa al Ayuntamiento de Valencia que el coste de ejecución del túnel, construido en la Avda. Tres Forques(en ejecución del programa de actuación integrada, del que es agente urbanizador la mercantil ROS CASARES ESPACIOS, S.A.) asciende a un importe total de 2.953.141,34 €, iva no incluido.

11. Una vez presentado el segundo documento refundido, fue sometido a información pública en el Diario Oficial de la Generalitat núm. 6825, de fecha 24 de julio de 2012. En el periodo de información pública la mercantil ROS CASARES ESPACIOS, SA presenta escrito de alegaciones en el que solicita "se incluya afección real de la finca de resultado haciendo constar liquidación provisional de las cantidades pendientes de ello por importe de 1.444.670,73€ y plazo de pago de la cuota correspondiente en los términos interesados en el cuerpo de este escrito".

12. HIERROS TURIA, SA ha alcanzado un acuerdo con ROS CASARES ESPACIOS, SA para el pago de la parte proporcional del coste de construcción del paso subterráneo de la Avda. Tres Cruces. En virtud de dicho acuerdo, el 19-10-2012 la mercantil ROS CASARES ESPACIOS, SA presenta escrito, ante el Ayuntamiento de Valencia, en el que desiste expresamente de las alegaciones presentadas en periodo de información pública, al haber sido satisfecho íntegramente sus pretensiones; por tal razón, no plantean objeción alguna a la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, sin que sea necesario ni procedente la afección real de la finca de resultado al pago de la cuota específica de urbanización respecto a su contribución al paso inferior.

1.2. Presupuestos que legitiman la formulación de la reparcelación voluntaria y procedimiento de aprobación

La legitimidad de la reparcelación, en general, radica en dos premisas:

a) De carácter subjetivo: El artículo 163.1.a de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat Valenciana (en adelante LUV) faculta al Urbanizador de un Programa de Actuación Integrada para la formulación de un proyecto de reparcelación forzosa.

La mercantil HIERROS TURIA, S.A ostenta la condición de agente urbanización de la unidad de ejecución única del PRIM, en virtud del acuerdo plenario,

adoptado por el Excmo. Ayuntamiento de Valencia, en sesión de 26 de mayo de 2006.

b) De carácter objetivo: La reparcelación es la actividad de ejecución del planeamiento que tiene por objeto la nueva división de las fincas ajustada al planeamiento. En este sentido, la reparcelación se plantea, en consecuencia, como instrumento al servicio del programa, cuyas previsiones ejecuta y desarrolla, lo que supone que el acuerdo de aprobación del programa ha de adoptarse con carácter previo o simultáneo al de aprobación definitiva de la reparcelación.

Ambas premisas concurren en el momento en que se formula el presente proyecto de reparcelación, Además, concurre la circunstancia de que el agente urbanizador ostenta la titularidad registral de todos los terrenos que conforman el área reparcelable que, a su vez, constituye un área de reparto uniparcelaria. La condición de propietario único determina que la reparcelación revista la naturaleza de voluntaria.

De conformidad con el art. 179 LUV, en relación con el art. 422 ROGTU, son voluntarias las reparcelaciones concertadas entre los afectados para que el cumplimiento de sus obligaciones se concrete de modo más acorde con sus preferencias.

Las reparcelaciones voluntarias se tramitarán y aprobarán por la administración actuante conforme a lo dispuesto en el art. 185 LUV para las transferencias de aprovechamiento, produciendo su aprobación los mismos efectos jurídicos que el artículo 180 del citado texto legal anuda a la reparcelación forzosa.

Si bien en un primer momento se entendió que no era preceptiva la exposición al público del proyecto de reparcelación voluntaria, en virtud de lo previsto en el art. 422.3 ROGTU, tal criterio ha de modificarse dado que la superficie, según título, no coincide con la superficie resultante de reciente medición, al tiempo de que la edificación, descrita en la finca registral 10.802, en el término municipal de Valencia, ha sido completamente derruida.

1.3 Objeto de la reparcelación

El artículo 169 de la LUV define la reparcelación como la actividad de ejecución del planeamiento, que tiene por objeto la nueva división de fincas ajustada al planeamiento para adjudicarlas entre los afectados según su derecho.

Por un lado, comporta el que la realidad física de las parcelas preexistente a la reparcelación se adecue al planeamiento urbanístico, de tal manera que lo que antes eran predios se transforme en una ordenada división del terrenos, conforme a las previsiones del planeamiento, y dotados de los correspondientes servicios propios de dichos espacios urbanos. A este efecto, los propietarios del suelo ven extinguida su titularidad sobre las parcelas de origen y adquieren la correspondiente a las parcelas de destino, que pueden o no coincidir con la ubicación anterior; incluso pueden ver trasmutada su anterior propiedad territorial por un equivalente económico o por una parte alícuota de suelo edificable.

Por otro lado, la reparcelación es un mecanismo a través del cual los propietarios pueden cumplir conjuntamente sus deberes urbanísticos de cesión y urbanización con arreglo al principio de distribución de beneficios y cargas, de tal maneras que las cargas, tanto de cesión como de urbanización, se distribuyen en proporción a los beneficios que se obtienen, consistiendo dicho beneficio en el llamado aprovechamiento urbanístico o derecho a edificar, sobre suelo privado, una cantidad concreta de metros (conocido como techo edificable).

La cesión de suelo se realiza en el traspaso de la parcela de origen a la parcela de resultado, apta para la edificación, prorrateando los gastos que conlleva la urbanización en función de la edificabilidad reconocida a cada parcela de resultado.

En la presente reparcelación, el objeto de la misma se simplifica por las razones siguientes:

- a) La propiedad del suelo se concentra en una única persona que, a la vez, tiene la condición de agente urbanizador, por lo que no estamos propiamente ante una permuta forzosa de las parcelas de origen por las de resultado, sino que tal permuta es consentida.
- b) Sin perjuicio de la parcela destinada a centro de transformación (suelo dotacional privado), la reparcelación únicamente genera una

parcela edificable, coincidente con la práctica totalidad de la manzana edificable definida en el PRIM.

c) Los terrenos a reparcelar tienen la condición de suelo urbano con urbanización consolidada, ordenados mediante un plan de reforma interior de mejora que reduce, sensiblemente la edificabilidad, respecto de la prevista en el PGOU de Valencia. Además, el acuerdo de adjudicación del PAI, sujeto a la condición suspensiva de aprobación definitiva del PRIM, fue adoptado antes del 1 de Julio de 2007, lo que determina la no exigencia del deber de cesión del 5% del aprovechamiento tipo, según lo previsto el art. 21 LUV, en relación con la Disposición Transitoria Primera del Decreto Ley 1/2008 de 27 de junio por el que se aprueban medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo.

d) La retribución del agente urbanizador es íntegramente en metálico, por lo que no se aplica coeficiente de canje de terrenos. Ello determina que la reparcelación no tenga por finalidad asegurar la retribución del agente urbanizador.

e) Dentro de la unidad de ejecución los viales preexistentes constituyen suelo dotacional público afecto a su destino, por lo que el deber de cesión se limita a los nuevos espacios viarios, que se crean con motivo de la nueva ordenación urbanística

En este contexto, la reparcelación objeto de este documento persigue los siguientes objetivos:

1. Regularizar la configuración de la finca, acomodándolas al modelo de parcelación y alineaciones fijado por el PRIM "Hierros Turia", permitiendo al propietario materializar, en su totalidad, el aprovechamiento subjetivo, de uso de oficinas, que le confiere la vigente ordenación.

2.- Adjudicar al Ayuntamiento de Valencia y Xirivella, respectivamente, en pleno dominio y libre de cargas, los terrenos de ampliación de viales preexistentes, que se generan a resultas de la ordenación urbanística del PRIM, y que se asciende a **4.957, 45 m²s**.

3. Permuta voluntaria de las parcelas originarias por una única finca edificable más la parcela destinada a centro de transformación, con extinción de los derechos reales o cargas incompatibles con el planeamiento.

4. Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de cargas las cargas de urbanización , que se concreta en el pago de los costes de la actuación, previsto en el PAI aprobado por el Exmo. Ayuntamiento de Valencia, más la aportación a la financiación parcial (36,44% del coste total) de la infraestructura viaria externa (túnel de la Avda. Tres Forques), en cumplimiento de la ficha de gestión del PRIM.

El hecho de que se trate de una reparcelación voluntaria simplifica, a su vez, el contenido de la memoria, en el sentido de que el criterio de adjudicación de las parcelas de resultado es el que resulta de la voluntad del propio propietario.

A su vez, no concurren defectos ni excesos de adjudicación, por lo que no es decisivo determinar el criterio de valoración de la edificabilidad y de la superficie resultante.

Del mismo modo, no procede establecer indemnización por edificaciones e instalaciones incompatibles con el plan, ya que coincide en la misma persona el beneficiario de la indemnización y el sujeto obligado a indemnizar.

1.4. Descripción del área reparcelable.

El ámbito reparcelable se define como el espacio físico sobre el que se realiza las operaciones, físicas y jurídicas, que conforman el contenido de la reparcelación antes descrito. Viene definido en el artículo 169.6 de la LUV y artículo 396 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, con las características siguientes:

- a) será el propio proyecto de reparcelación el que defina su ámbito.
- b) está integrado por superficies de terrenos que tienen derechos de adjudicación en la reparcelación, de forma que quedan excluidos del área reparcelable los terrenos que, por cualquier circunstancia, no tienen derechos a la adjudicación de aprovechamiento.
- c) podrá ser discontinua,
- d) no es preceptivo su coincidencia con el ámbito de la unidad de ejecución.

Conforme al informe de la Oficina Técnica de Gestión Urbanística, fechado el 13 de enero de 2012, los terrenos que actualmente conforman los viales de la unidad de Ejecución única del PRIM "Hierros Turia", del PGOU de Valencia, se consideran como viales cedidos, respectivamente, al Ayuntamiento de Valencia y al Ayuntamiento de Xirivella, por lo que cabe excluirlos del ámbito reparcelable.

Ello determina que el área reparcelable no coincide con el ámbito de la unidad de ejecución, de manera que aquella viene delimitada por los límites de la única parcela de titularidad privada.

Los terrenos a reparcelar están situados en el polígono industrial Vara de Quart, recayente a la Avda. Tres Forques, en la línea límite del término municipal de Valencia y Xirivella, lo que determina que una pequeña porción, situada en el extremo oeste, quede situada dentro del municipio de Xirivella.

Limita, al Norte, con la Avenida Tres Forques, vial existente de alta capacidad; al Sur, con la Calle E.P. Gremis 2 que conecta con la calle Dels Gremis y la calle paralela a ésta (ubicada entre la actuación de Hierros Túrria y Ros Casares); al Este con la calle Dels Gremis, vial existente que constituye un eje principal del polígono industrial Vara de Quart y, al Oeste, con el ámbito del PRI Ros Casares y, en concreto con la calle EP dels Gremis Sector B, que es un vial situado dentro de este sector y que se amplia parcialmente en el PRIM Hierros Turia.

Presenta una forma de pastilla trapezoidal con lados paralelos a la calle DEls Gremis, de 245 m de longitud el mayor y 215 m el menor, y una anchura transversal de 100 m.



La superficie del área reparcelable y su diferencia respecto del ámbito de la unidad de ejecución queda representada en la siguiente tabla:

	Unidad de Ejecución	Área Reparcelable
Superficie total	25.347,11 m ² s	22.992,56 m ² s
Superficie edificable	18.035,11 m ² s	18.007,57 m ² s
		27,54 m ² s
Superficie viario	7.312,00 m ² s	4.957,45 m ² s

Area reparcelable

Distribución en términos municipales	22.992,56 m ² s (100%)
Terrenos pertenecientes a Valencia	22.135,79 m ² s (96,2%)
	Viario: 4.321,61 /Edificable:17.814,18 m ² s
Terrenos pertenecientes de Xirivella	856,77 m ² s (3,80 %)
	Viario: 635,84 /Edificable: 220,93 m ² s

1.5. Planeamiento que se ejecuta

El planeamiento que se ejecuta viene conformado por Plan de la Reforma Interior de Mejora y la Homologación Sectorial Declarativa del Sector de suelo urbano "Hierros Turia" del P.G.O.U. de Valencia, aprobado por Resolución de 16 de abril de 2008, del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, (DOCV 30-10-2008)

El resumen de las determinaciones del Plan de Mejora es el siguiente:

PARÁMETRO	PG VIGENTE	PRM	DIFFERENCIA
Superficie total	25.347'10 m ² s	25.347'10 m ² s	-
Superficie de manzana	23.171'19 m ² s	18.035'11 m ² s	-5.136'08 m ² s
Viales	2.175'91 m ² s	7.311'99 m ² s	+5.136'08 m ² s
Plazas de aparcamiento publicas	-	182 plazas	-182 plazas
Índice de Edificabilidad Neta	1'60 m ² s	2'00 m ² T: m ² s	-0'40 m ² T: m ² s
Edificabilidad total	37.086'70 m ² T	36.015'14 m ² T	-1.071'56 m ² T
Índice de Suelo Dotacional (ISD)	8'59%	28'85%	+20'26%
Índice de Edificabilidad Bruta (IEB)	1'46 m ² T: m ² s	1'42 m ² T: m ² s	-0'04 m ² T: m ² s
ISD / IEB	5'87	20'31	-14'44
M ² s dotacional / 100 m ² T	5'87 m ² s:100 m ² T	20'32 m ² s:100 m ² T	+14'45 m ² s:100 m ² T

La edificabilidad máxima permitida en el Plan General asciende a 8 m³/m². Se efectúa la conversión a m²/t dividiendo los 8 m³ entre 5 metros de altura de la planta baja. De esta forma se calcula la edificabilidad así: 23.171'19 m² x 1'60 = 37.073'90 m²t. Esta edificabilidad se distribuye de modo geométrico ajustándola a las alineaciones y números de plantas definidas en los planos. Se redondea, por tanto, la edificabilidad a 36.015'14 m²T (resultado de multiplicar la superficie de la parcela neta 18.007'57 por dos plantas).

Las normas urbanísticas del PRI efectúan una remisión global al artículo 6.48 de las normas del Plan General que regula el uso terciario TER-3.

En la ficha de gestión del PRI se incluye la siguiente determinación:

“Antes del otorgamiento de las licencias de ocupación deberá justificarse, mediante informe del Ayuntamiento de Xirivella, que esta Unidad de Ejecución Hierros Turia ha contribuido en un porcentaje del 36'44% a la financiación de la ejecución del Túnel de la Avda. de Tres Forques, a cargo de la UE Ros Casares. Si en el momento de otorgar las licencias de ocupación no estuviera finalizada la ejecución del túnel, deberá justificarse la constitución ante el Ayuntamiento de Xirivella de la garantía suficiente que asegure el cumplimiento de dicha obligación”.

1.6. Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados

A. Criterio núm. 1. Identificación de las fincas de origen

La identificación de las fincas, integradas dentro del ámbito de reparcelación, se ha realizado a partir del título de propiedad aportado por el propio agente urbanizador. Dicho título se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad de Valencia núm. 15 y en el Registro de Xirivella, en función de la superficie que ocupa la finca en cada término municipal. De manera que, pese a tratarse de un continuo urbano que comprende la totalidad de una manzana edificable,(de hecho en el catastro figura con una sola referencia catastral), a efectos registrales se conforma por dos fincas registrales diferentes.

A tal efecto, se ha practicada anotación marginal de inicio del expediente de reparcelación en ambas fincas registrales

Por su parte, los servicios técnicos del Ayuntamiento de Xirivella y Valencia han emitido informe sobre la titularidad pública de los terrenos actualmente destinados a viario, circunstancia que ha determinado su exclusión del ámbito reparcelable.

B. Criterio núm.2. Determinación del aprovechamiento subjetivo, según el uso asignado por el PRIM

El derecho que se reconozca a los propietarios deberá ser proporcional al aprovechamiento subjetivo que corresponda a la superficie de las fincas aportadas (art. 172.1 de la Luv)

El artículo 34, letra b de la LUV define el aprovechamiento subjetivo o aprovechamiento susceptible de apropiación, como: “la cantidad de metros cuadrados edificables que expresan el contenido urbanístico lucrativo del derecho de propiedad de un terreno, al que su dueño tendrá derecho sufragando el coste de las obras de urbanización que le corresponda. El aprovechamiento subjetivo es el que resulta de, restar al aprovechamiento tipo, el porcentaje del excedente de aprovechamiento, cuando éste proceda”.

A su vez, el aprovechamiento tipo se define como “la edificabilidad unitaria ponderada con los correspondientes coeficientes correctores que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto, delimitada conforme a lo dispuesto en los artículos 55 y 56 de la LUV”.

De conformidad con la nueva redacción del artículo 21.2 de la LUV, dada por el Decreto Ley 1/2008, en las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano que se desarrollen en régimen de actuación integrada (como es el caso), los propietarios deberán ceder, libres de cargas de urbanización, a la administración actuante las parcelas edificables correspondientes al 5 por 100 del aprovechamiento tipo. Sin embargo, la disposición transitoria primera del citado Decreto Ley exonera de tal obligación a los procedimientos de programación iniciados antes del 1 de julio de 2007, considerando iniciado el procedimiento, en los supuestos de gestión de gestión directa, en el momento de producirse el acuerdo municipal previsto en el artículo 128.3 de la citada Ley Urbanística Valenciana.

El PAI de la unidad de ejecución única del PRIM “Hierros Turia” fue adjudicado en mayo de 2006, por lo que el aprovechamiento subjetivo, que corresponde a su propietario, es el 100% del aprovechamiento tipo.

Dado que no procede la aplicación de coeficientes correctores por razón del uso y/o tipología edificatoria el índice de edificabilidad bruta (IEB) coincide con el aprovechamiento tipo (AT) y se expresa en $1'42 \text{ m}^2\text{T} / \text{m}^2\text{s}$.

El derecho del propietario viene expresado a través de la fórmula siguiente:

$$A. \text{ subj} = (100 \times 1'4209) \times (\text{superficie finca aportación}) = 36.015'14 \text{ m}^2\text{T}$$

Puesto que la retribución al agente urbanizador se materializa en dinero, no se aplica ningún porcentaje reductor sobre el aprovechamiento subjetivo.

C. Criterio núm.3. Prevalencia de la superficie real

Según resulta del Registro de la Propiedad, la finca registral núm. 8.694 y la finca 10. 802 tienen una superficie conjunta de 22.481,75 m², de la cual hay una superficie construida de 21.281,75 m² (que se corresponde con la superficie perteneciente al término municipal de Valencia).

Según resulta de la ficha catastral, la superficie de suelo asciende a 21.811 m², mientras que la superficie construida es de 15 457 m²

Para determinar la superficie del área reparcelable y de la finca de aportación, se ha tomado como base cartográfica el levantamiento topográfico realizado por un ingeniero topógrafo, levantamiento que se incorpora a la documentación gráfica del proyecto de reparcelación.

Según el citado levantamiento topográfico, la superficie conjunta de las fincas de aportación asciende a 22.992,56 m², de los que 856,77 m², corresponden a la finca de aportación sita en el término municipal de Xirivella y, el resto, 22.135,79 m² constituye la superficie de la finca de aportación radicada en el término municipal de Valencia.

La superficie construida desaparece tras el derribo de las edificaciones existentes.

1.7. Criterios de adjudicación de las superficies adjudicadas

Se han aplicado los criterios siguientes:

- a) Libertad de pacto entre el agente urbanizador y el propietario único del suelo.
- b) Distribución de la totalidad de la edificabilidad de uso terciario(oficinas) permitido por el PRIM.
- c) Concentración de toda la edificabilidad lucrativa en una parcela
- d) Superposición entre las fincas de aportación y de adjudicación.
- e) Ubicación del centro de transformación en el emplazamiento fijado en el proyecto de urbanización

DOCUMENTO NÚM. 2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS

La relación de propietarios e interesados en el expediente se reduce a una única persona que es la mercantil HIERROS TURIA, S.A.(CIF A-46020640), con domicilio social en Poligono Industrial Los Vientos, calle Alisio s/n (46119), Náquera, (Valencia), constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada en Barcelona, el 24 de mayo de 1963, por el Notario D. Antonio Beaus Codes, con el núm. 1.170 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, hoja 832, folio 68, Tomo 52, Libro de Sociedades, Sec.3ª, fecha 1-8-1963.

DOCUMENTO NÚM. 3. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS

1. Finca de aportación núm. UNO. (Término municipal de Xirivella)

Descripción: Urbana, parcela de terreno sita en el Polígono Industrial Vara de Quart, en el término municipal de Xirivella. Se corresponde con la parcela núm. 12 del plano parcelario. Tiene una superficie, según título, de mil doscientos metros cuadrados (1.200 m²) y, de reciente medición, ochocientos cincuenta y seis metros y setenta y siete decímetros cuadrados (856,77 m²) Según consta en la inscripción registral esta finca se corresponde con una porción de terreno con una extensión superficial de 22.481, 75 m², de los que 1.200 m², aproximadamente, pertenecen al término municipal de Xirivella y, el resto, al término municipal de Valencia.

Linda, por el Norte, Calle Catorce del Plano Parcelario; por el Sur, Parcela núm. 13 mediante línea de ferrocarril; por el Oeste, límite del Polígono y, por el Este, calle núm. 4.

Referencia catastral: 2714801YJ2721D0001ZA

Propietario: HIERROS TURIA, S.A. CIF A-46020640 .

Cargas: Sujeta a la condición resolutoria a favor de la Gerencia Urbanización de que la parcela vendida se destinará por la sociedad compradora a usos industriales, comprometiéndose la misma a respetar en cuanto a edificaciones e instalaciones industriales se refiere, las normas urbanísticas de la zona.

El citado contrato quedaría resuelto a instancia de la gerencia de urbanización, en los siguientes supuestos 1) si la sociedad adquirente no presentara para su aprobación por la gerencia, y dentro de los plazos previstos en la estipulación tercera, los proyectos definitivos de las construcciones a efectuar en la parcela. 2) Si la sociedad adquirente no comenzare las obras de construcción en la forma y los plazos establecidos en la estipulación cuarta. 3) Si la construcción no se acomodare al proyecto aprobado por la Gerencia de Urbanismo. 4) Si la sociedad adquirente incumpliera la limitación establecida en la estipulación quinta.

Titulo: Escritura de Segregación y compraventa número 363, otorgada en la ciudad de Madrid, a seis de mayo de mil novecientos sesenta y nueve, ante el notario D. Francisco Diz Diaz.

Inscripción: Registro de la Propiedad de Xirivella, al tomo 1572 libro 111, folio 195, finca núm. 8.694, inscripción 1ª, fecha 27-2-1973.

2. Finca de aportación núm. DOS. (Término municipal de Valencia)

Descripción: Urbana, Edificio de uso industrial, almacén y oficinas situado en el Polígono Industrial Vara de Quart, parcela núm. 12, en el término municipal de Valencia. Tiene una superficie construida, según título, de veintiún mil doscientos ochenta y un metros, setenta y cinco decímetros cuadrados (21.281,75 m²), sobre parcela de igual superficie.

Actualmente la edificación descrita ha sido completamente derruida y el solar resultante comprende una superficie, de reciente medición, de veintidós mil ciento treinta y cinco metros y setenta y nueve decímetros cuadrados (22. 135,79 m²).

Linda, por el Norte, en parte con la finca de aportación núm. 1 y la Avda. Tres Forques; por el Sur, calle E.P. Dels Gremis 2; por el Oeste, límite del Polígono y calle EP Dels Gremis Sector B, colindante con la parcela de Ros Casares y, por el Este, calle Dels Gremis.

Referencia catastral: 2714801YJ2721D0001ZA

Propietario: HIERROS TURIA S.A., CIF A-46020640.

Cargas: Sujeta a la condición resolutoria a favor de la Gerencia Urbanización de que la parcela vendida se destinará por la sociedad compradora a usos industriales, comprometiéndose la misma a respetar en cuanto a edificaciones e instalaciones industriales se refiere, las normas urbanísticas de la zona.

El citado contrato quedaría resuelto a instancia de la gerencia de urbanización, en los siguientes supuestos 1) si la sociedad adquirente no presentara para su aprobación por la gerencia, y dentro de los plazos previstos en la estipulación tercera, los proyectos definitivos de las

construcciones a efectuar en la parcela. 2) Si la sociedad adquirente no comencare las obras de construcción en la forma y los plazos establecidos en la estipulación cuarta. 3) Si la construcción no se acomodare al proyecto aprobado por la Gerencia de Urbanismo. 4) Si la sociedad adquirente incumpliera la limitación establecida en la estipulación quinta.

Título: Escritura de compraventa número 363, otorgada en la ciudad de Madrid, a seis de mayo de mil novecientos sesenta y nueve, ante el notario D. Francisco Diz Diaz.

Otros títulos: declaración de obra nueva en construcción y obra nueva terminada.

Inscripción: Registro de la Propiedad de Valencia núm. 15, al tomo 2726 libro 26, folio 95, finca núm. 1. 802, (antes 18.519) inscripción 1ª.

Identificación única de finca registral 46066000131917.

DOC 4. PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES

Finca de Adjudicación núm. 1.

Descripción: Urbana, parcela de uso terciario (oficinas) sita en el Polígono Industrial Vara de Quart, en los términos municipales de Valencia y Xirivella.

Ocupa una superficie de **DIECIOCHO MIL SIETE METROS Y CINCUENTA Y SIETE DECÍMETROS CUADRADOS** (18.007,57 m²), de los que DOS CIENTOS VEINTE METROS Y NOVENTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS (220,93 m²), están situados en el término municipal de Xirivella y, el resto, DIECISIETE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS metros Y SESENTA Y CUATRO decímetros cuadrados (17.786,64 m²), se sitúan en término municipal de Valencia.

Linda, por el Norte, con la Avenida Tres Forques; al Sur, en parte, con la finca de adjudicación núm 2 (centro de transformación) y, en parte, con la ampliación de la calle E.P. Dels Gremis 2; al Este, con la ampliación de la calle Dels Gremis y, al Oeste, con el ámbito del PRI Ros Casares y, en concreto con la calle EP Dels Gremis Sector B, que es un vial situado dentro de este sector y que se amplía parcialmente en el PRIM Hierros Turia.

En el interior de esta finca no hay ninguna edificación.

Edificabilidad: 36.015'14 m²t.

Correspondencia: Esta finca se adjudica en subrogación del 100% de la finca de aportación núm. 1, inscrita en el Registro de la Propiedad de Xirivella, al tomo 1572 libro 111, folio 195, finca núm. 8.694, inscripción 1^a y del 99,85 % de la finca de aportación núm. 2, inscrita en el Registro de la Propiedad de Valencia núm. 15, al tomo 2726 libro 26, folio 95, finca núm. 1.802

Propietario: HIERROS TURIA S.A. CIF A-46020640.

Cargas: Sujeta a la condición resolutoria a favor de la Gerencia Urbanización de que la parcela vendida se destinará por la sociedad compradora a usos industriales, comprometiéndose la misma a respetar en cuanto a edificaciones e instalaciones industriales se refiere, las normas urbanísticas de la zona.

El citado contrato quedaría resuelto a instancia de la gerencia de urbanización, en los siguientes supuestos 1) si la sociedad adquirente no

presentara para su aprobación por la gerencia, y dentro de los plazos previstos en la estipulación tercera, los proyectos definitivos de las construcciones a efectuar en la parcela. 2) Si la sociedad adquirente no comenzare las obras de construcción en la forma y los plazos establecidos en la estipulación cuarta. 3) Si la construcción no se acomodare al proyecto aprobado por la Gerencia de Urbanismo. 4) Si la sociedad adquirente incumpliera la limitación establecida en la estipulación quinta.

No obstante lo expuesto, se solicita respectivamente de los Registros de Valencia núm. 15 y Xirivella la cancelación de la citada carga, de conformidad con lo dispuesto en el art. 177 del Reglamento Hipotecario que determina que: "Los asientos relativos a derechos que tuviesen un plazo de vigencia para su ejercicio convenido por las partes, se cancelarán por caducidad transcurridos cinco años desde su vencimiento, salvo caso de prórroga legal, y siempre que no conste asiento alguno que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento."

Saldo de la cuenta de liquidación provisional: la presente finca queda sujeta al pago de las cargas de urbanización del programa, queando gravada con un saldo provisional, a buena cuenta y a reserva de la liquidación definitiva, por un importe de UN MILLON DOSCIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS(1.208.949 €) IVA no incluido.

Cuota de urbanización: 100 %..

Finca de Adjudicación núm. 2.

Descripción. Parcela no edificable, dotacional privada, destinada a centro de transformación de energía eléctrica, sita en Valencia, calle EP Dels Gremis 2, en el centro de la fachada de dicha calle, con una distancia a esquina de la Calle EP Dels Gremis Sector B de 38'57 ml desde su esquina izquierda, y distancia a la esquina opuesta (Calle Dels Gremis 2) de 38'57 ml desde su esquina derecha. El ancho de fachada de esta parcela de 8'10 ml., con una superficie de VEINTISIETE METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y CUATROS DECÍMETROS CUADRADOS (27,54 m²) . Linda, por el

frente, calle de su situación; por el fondo, derecha e izquierda con la finca de adjudicación 1-B, de HIERROS TURIA, S.A

Titularidad: HIERROS TURIA S.A. CIF A-46020640.

Cargas: Se adjudica libre de cargas y gravámenes.

Correspondencia: Esta finca se adjudica en subrogación del 0,15 % de la finca de aportación núm. 2, inscrita en el Registro de la Propiedad de Valencia núm. 15, al tomo 2726 libro 26, folio 95, finca núm. 1. 802.

Saldo de la cuenta de liquidación provisional: No está afecta al pago de cargas de urbanización

Cuota de urbanización: 0 %..

3. Fincas de cesión obligatoria.

Finca 3.1 ampliación Avda Tres Forques(término municipal de Xirivella).

Descripción Porción de terreno, destinado a vial de uso público, ampliación de la Avda. Tres Cruces, en el término municipal de Xirivella. Comprende una superficie de DOS CIENTOS SETENTA Y CINCO METROS Y VEINTICUATRO DECÍMETROS CUADRADOS (275,24 m²). Linda, por el Norte, Este y Oeste con la Avda. Tres Cruces y por el Sur con la calle E.P. dels Gremis, Sector B.

Propietario: Ayuntamiento de Xirivella.

Título: Se adjudica en virtud de la aprobación definitiva de la reparcelación voluntaria del PRIM "Hierros Turia", según lo dispuesto en el artículo 180 de la Ley Urbanística Valenciana.

Cargas: Libre de cargas y gravámenes

Finca 3.2 ampliación Avda Tres Forques(término municipal de Valencia).

Descripción Porción de terreno, destinado a vial de uso público, ampliación de la Avda. Tres Cruces, en el término municipal de Valencia. Comprende una superficie de QUINIENTOS NOVENTA Y TRES METROS Y OCHENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS (593,86 m²). Linda, por el Norte y Oeste con la

Avda. Tres Cruces; por el Sur, parcela edificable de Hierros Turia, S.A. y por el Este, calle Dels Gremis .

Propietario: Ayuntamiento de Valencia.

Título: Se adjudica en virtud de la aprobación definitiva de la reparcelación voluntaria del PRIM "Hierros Turia", según lo dispuesto en el artículo 180 de la Ley Urbanística Valenciana.

Cargas: Libre de cargas y gravámenes

Finca 3.3 ampliación calle Dels Gremis (término municipal de Valencia).

Descripción Porción de terreno, destinado a vial de uso público, ampliación de la calle Dels Gremis , en el término municipal de Valencia. Comprende una superficie de MIL NOVENTA Y TRES METROS Y SESENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS (1.093,66 m²). Linda, por el Norte con la Avda. Tres Cruces; por el Sur, calle E.P. Dels Gremis 2; por el Este, calle Dels Gremis y, por el Oeste, parcela edificable de Hierros Turia, S.A.

Propietario: Ayuntamiento de Valencia.

Título: Se adjudica en virtud de la aprobación definitiva de la reparcelación voluntaria del PRIM "Hierros Turia", según lo dispuesto en el artículo 180 de la Ley Urbanística Valenciana.

Cargas: Libre de cargas y gravámenes

Finca 3.4 ampliación calle E.P. Dels Gremis 2 (término municipal de Valencia).

Descripción Porción de terreno, destinado a vial de uso público, ampliación de la calle E.P Dels Gremis 2, en el término municipal de Valencia. Comprende una superficie de OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE METROS Y VEINTE DECÍMETROS CUADRADOS (899,20 m²). Linda, por el Norte con la parcela edificable de Hierros Turia, S.A; por el Sur, calle E.P. Dels Gremis 2; por el Este, calle Dels Gremis y, por el Oeste, calle E.P. Dels Gremis Sector B.

Propietario: Ayuntamiento de Valencia.

Título: Se adjudica en virtud de la aprobación definitiva de la reparcelación voluntaria del PRIM "Hierros Turia", según lo dispuesto en el artículo 180 de la Ley Urbanística Valenciana.

Cargas: Libre de cargas y gravámenes

Finca 3.5 ampliación calle E.P. Dels Gremis Sector B (término municipal de Valencia).

Descripción Porción de terreno, destinado a vial de uso público, ampliación de la calle E.P Dels Gremis Sector B en el término municipal de Valencia. Comprende una superficie de MIL SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS Y OCHENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS (1.734,89 m²). Linda, por el Norte, ampliación calle E.P. Dels Gremis Sector B, en el término municipal de Xirivella; por el Sur, calle E.P. Dels Gremis 2; por el Este, parcela edificable de HIERROS TURIA, S.A. y , por el Oeste, ampliación calle E.P. Dels Gremis Sector B, en el término municipal de Valencia

Propietario: Ayuntamiento de Valencia.

Título: Se adjudica en virtud de la aprobación definitiva de la reparcelación voluntaria del PRIM "Hierros Turia", según lo dispuesto en el artículo 180 de la Ley Urbanística Valenciana.

Cargas: Libre de cargas y gravámenes

Finca 3.6 ampliación calle E.P. Dels Gremis Sector B (término municipal de Xirivella).

Descripción Porción de terreno, destinado a vial de uso público, ampliación de la calle E.P Dels Gremis Sector B en el término municipal de Xirivella. Comprende una superficie de TRESCIENTOS SESENTA METROS Y SESENTA DECÍMETROS CUADRADOS (360,60 m²). Linda, por el Norte, Avda. Tres Forques; por el Sur, ampliación calle E.P. Dels Gremis Sector B, en el término municipal de Valencia; por el Este, parcela edificable de HIERROS TURIA, S.A. y , por el Oeste, ampliación calle E.P. Dels Gremis Sector B, en el término municipal de Xirivella

Propietario: Ayuntamiento de Xirivella.

Título: Se adjudica en virtud de la aprobación definitiva de la reparcelación voluntaria del PRIM "Hierros Turia", según lo dispuesto en el artículo 180 de la Ley Urbanística Valenciana.

Cargas: Libre de cargas y gravámenes

DOCUMENTO NÚMERO CINCO. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL / MEMORIA IMPOSICIÓN CUOTAS DE URBANIZACIÓN

Según el artículo 176.6 de la LUV, la cuenta de liquidación provisional establecerá, respecto de cada propietario, las cantidades que le corresponda abonar o percibir.

Conforme al PAI de la unidad de ejecución única del PRIM "Hierros Turia", aprobado por El Excmo. Ayuntamiento de Valencia, en sesión plenaria de 26 de mayo de 2006, la retribución del agente urbanizador será íntegramente en metálico, cuyo importe viene determinado por los siguientes conceptos:

- 1.- Los costes de urbanización (equivalentes al Presupuesto de Ejecución por Contrata), quedan fijados en la cantidad de 956.072´11 €, IVA excluido.
- 2.- El coste total de la actuación, incluidos los gastos de gestión, asciende a 1.208.949 €, IVA excluido.
- 3.- La repercusión de costes de urbanización por cada metro cuadrado de techo, se fija en 33´57 € m2t.

En la presente actuación, la persona con derecho a percibir la retribución(agente urbanizador) coincide con la persona obligada al pago(propietario de la finca de adjudicación núm.1). No obstante ello, y a los efectos previstos en el artículo 181.1 de la LUV, el pago de la retribución al agente urbanizador se realizará de forma fraccionada en cuatro derramas, por importe equivalente al 25% del presupuesto estimado de los costes de la actuación, con arreglo al siguiente calendario:

Derrama	Importe (iva no incluido)	Plazo (computable desde acta de comprobación replanteo e inicio obras urbanización)
Primera	302.237,25 €	Dentro de los 3 meses siguientes
Segunda	302.237,25 €	Entre el sexto y séptimo mes
Tercera	302.237,25 €	Entre el noveno y décimo mes
Cuarta	302.237,25 €	Mes siguiente a la certificación final

Se estima que las obras tendrán una duración de un año; de ampliarse o reducirse este plazo, la última derrama quedará supeditada a la recepción de las obras y a la expedición de la certificación final.

HIERROS TURIA,S.A. presentará, ante el Ayuntamiento de Valencia, la acreditación de los gastos soportados y las correspondientes certificaciones de obra.

Se adjunta como anexo cuenta de liquidación provisional.

Valencia, noviembre de 2012.

Ultima corrección enero 2013.

Vicente Iglesias Ferragud. Licenciado en Derecho. Emilio Puig Abad Arquitecto.

Cuadro de Derechos Aportados						Cuadro Derechos adjudicados			
Núm. Parcela	Propietario	Superficie aportada (m ²)	Aportación (%)	(%)Derecho subjetivo	(m ²)Derecho Subjetivo	(m ²)Derecho Subjetivo	(m ²)Exceso Adjudicación	(m ²)Defecto Adjudicación	% Adjudicación final
1	Hierros Turia,S.A.	856,77	3,73	3,73	1.343,37	1.343,37	0	0	3,73
2	Hierros Turia,S.A.	22.135,79	96,27	96,27	34.671,77	34.671,77	0	0	96,27
Total		22.992,56	100	100	36.015,14	36.015,14			100

Cuadro de Liquidación Provisional					Coste PAI	Coste Obra urbanización	Indemnización Edificaciones/ Diferencias Adj.		Saldo	
Parcela Aportada	Propietario	Parcela Adjudicada	Adjudicación (m ²)	(%) Adjudicación	Debe €	Debe €	Debe €	Haber €	Debe €	Haber €
1	Hierros Turia,S.A.	1	36.015,14	99,85	1.208.949	956.072,11	0	0	1.208.949	0
2	Hierros Turia,S.A.	C.T.	0	0,15	0	0	0	0	0	0

* Nota: Los costes reseñados no incluyen el IVA

Valencia, noviembre de 2012.

Ultima corrección enero 2013.

Vicente Iglesias Ferragud. Licenciado en Derecho. Emilio Puig Abad Arquitecto.



CURSO/GUÍA PRÁCTICA URBANISMO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	19
PARTE PRIMERA	21
Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana.	21
Capítulo 1. Ley 1/2019, de 5 de febrero, 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.	21
1. La reforma de la ley del suelo de la Comunidad Valenciana.	21
a. Los estándares urbanísticos y el porcentaje de aprovechamiento urbanístico público.	22
b. Compra de suelo con carácter especulativo.	22
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.	22
2. Expropiación de solares si no se urbaniza en plazo.	22
2. El Deber de edificar. Agente rehabilitador.	23
a. Informe de Evaluación de Edificios (IEE).	23
b. Agente rehabilitador: expropiación de solares a su favor cuando los propietarios incumplan su "deber de edificar".	23
1. Declaración de zonas prioritarias donde se quiera facilitar la edificación de solares y acabar la trama urbana convocando concurso público.	24
2. Expropiación de solares a favor del agente rehabilitador cuando los propietarios incumplan su "deber de edificar".	24
c. Del agente urbanizador al agente rehabilitador.	24
d. Agente adjudicador	25
3. Gestión directa publica de los programas de actuación.	25
a. Control público sobre los procesos de ocupación del territorio.	25
b. Evitar que los agentes urbanizadores puedan promover instrumentos de desarrollo que reclasifiquen nuevas "piezas" del territorio como suelo urbanizable.	25
4. Proyectos de Inversión Estratégica Sostenible (PIES).	26
a. Los programas integrados de economía sostenible (PIES) sustituirán a las ATE en la nueva ley del suelo de la Comunidad Valenciana.	26
b. Se elimina la figura de las Actuaciones Territoriales Estratégicas (ATE).	27
c. Proyectos de Inversión Estratégica Sostenible (PIES).	28
d. Sintonía con la Estrategia Territorial de la Comunitat y con los nuevos criterios de sostenibilidad y viabilidad.	28
5. Zonas fantasma y diseminados.	28
6. Planes de Actuación Integrada (PAI).	28
a. Los PAI en la reforma de la ley del suelo de la Comunidad Valenciana.	28
b. Planes de Actuación Integrada (PAI) ya iniciados.	29
c. Planes de Actuación Integrada (PAI) no iniciados. PAIs antieconómicos y que pueden ser revertidos. Reparcelación inversa.	30
7. Proceso de legalización de viviendas.	31
a. Edificaciones aisladas o agrupadas en todo el territorio valenciano en suelo no urbanizable.	31
b. Ejecución subsidiaria.	31
c. Amnistía urbanística. Proceso de legalización de viviendas.	31
TALLER DE TRABAJO	33
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.	33
ANEXO I. Normativa del Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral	39
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	51
RESUMEN	52
TALLER DE TRABAJO	78
Ley 5/2018, de 6 de marzo, de la Generalitat, de la Huerta de Valencia.	78
1. Motivación de la Ley 5/2018, de 6 de marzo, de la Generalitat, de la Huerta de Valencia.	78
2. El Plan de acción territorial de ordenación y dinamización	82
3. Suelo agrario infrautilizado y arrendamiento forzoso	83
4. Zonificación y clasificación del suelo y edificabilidad en suelos degradados	84
5. El Consejo de la Huerta de Valencia	84
6. Plan de desarrollo agrario	85
PARTE SEGUNDA.	111
Tipología del suelo y planeamiento urbanístico.	111
Capítulo 2. Tipología del suelo.	111
1. Clasificación del suelo: suelo urbano, suelo urbanizable, suelo no urbanizable y suelo urbanizable sin programa de actuación.	111
2. Condición jurídica de solar.	112
a. Requisitos para que las parcelas tengan la condición de solar.	112
b. El deber de edificación de los solares.	113
c. Facultades de los propietarios de solares antes de ser incluidos en un programa de actuación o en un ámbito de reforma interior.	114
d. Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar	114
3. Régimen del suelo no urbanizable y suelo urbanizable sin programa de actuación.	115
Capítulo 3. Planeamiento urbanístico.	121
1. El planeamiento urbanístico.	121
2. Instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial.	123
a. Instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial de ámbito supramunicipal.	123
b. Instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial de ámbito municipal.	123
3. Planeamiento de ámbito municipal.	123
4. El plan general estructural y la ordenación estructural.	124
5. Planes parciales.	125
6. Planes especiales	127
7. Estudios de detalle.	127
8. Los proyectos de urbanización.	128
TALLER DE TRABAJO	130
Caso práctico. Modificación puntual de un PGOU de municipio de la Comunidad Valenciana.	130
TALLER DE TRABAJO	154
Criterios para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental y territorial.	154
TALLER DE TRABAJO	156



Informe del Proceso de Participación Pública del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica del Plan de Ordenación en la Comunidad Valenciana.	156
Caso real 1 de municipio de la Comunidad Valenciana.	156
Caso real 2 de municipio de la Comunidad Valenciana.	168
TALLER DE TRABAJO	178
Estudio de detalle y estudio de integración Paisajística en la Comunidad Valenciana.	178
TALLER DE TRABAJO	185
Modelo técnico por arquitecto de estudio de integración paisajística en la Comunidad Valenciana.	185
Ubicación. Descripción de la actuación	186
Promotor. Autor del estudio	186
Ámbito de estudio: cuenca visual	186
Planeamiento urbanístico y ambiental de aplicación	186
Normativa urbanística de aplicación	186
Normas de carácter paisajístico de aplicación	186
Delimitación del ámbito de estudio y caracterización de las unidades de	186
Paisaje y de los recursos paisajísticos afectados	186
Delimitación de las unidades de paisaje	186
Recursos paisajísticos	186
Medidas de integración paisajística	186
Planes y proyectos en trámite o ejecución dentro del mismo ámbito de estudio	186
Reportaje fotográfico	186
Documentación justificativa	186
Plan de participación pública	186
Alcance y contenido del estudio	186
Justificación del cumplimiento de las determinaciones del estudio de paisaje de planeamiento del municipio u otras que les sean de aplicación	186
Valoración de la integración paisajística	186
Valoración de la integración visual	186
Conclusiones de la valoración de la integración paisajística y visual.	186
TALLER DE TRABAJO	225
Caso real. Modelo de Estudio de Integración Paisajística.	225
Antecedentes y objeto.	225
Descripción y definición del alcance de la situación.	225
Promotor antecedentes proyecto.	225
Delimitación del ámbito de estudio	225
Planes o proyectos en trámite en el mismo ámbito	225
Identificación de impactos y medidas correctoras.	225
Valoración y justificación de la integración paisajística y visual.	225
Identificación paisajística.	225
Identificación visual.	225
TALLER DE TRABAJO	247
Caso práctico. La transitoriedad de la norma de urgencia en el plan de ordenación detallada del PGOU de Castellón	247
TALLER DE TRABAJO	281
Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana.	281
PARTE TERCERA	283
Licencias urbanísticas.	283
Capítulo 4. Licencias urbanísticas.	283
1. Actos sujetos a licencia urbanística.	283



2. Actuaciones sujetas a declaración responsable. _____	284
3. Condiciones de otorgamiento de las licencias urbanísticas. _____	285
4. Procedimiento en el otorgamiento de licencias urbanísticas. _____	286
5. Caducidad de las licencias urbanísticas. _____	286
TALLER DE TRABAJO _____	288
Caso real de otorgamiento de licencia en municipio de la Comunidad Valenciana. __	288
PARTE CUARTA _____	293
Gestión urbanística. _____	293
Capítulo 5. Gestión urbanística. _____	293
1. La equidistribución y las técnicas de gestión urbanística. _____	293
2. Los conceptos básicos de la equidistribución. _____	293
Área de reparto _____	294
Área urbana homogénea _____	294
Aprovechamiento tipo _____	294
Aprovechamiento subjetivo _____	294
Aprovechamiento objetivo _____	294
Excedente de aprovechamiento _____	294
Porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración _____	295
Compensación de excedente de aprovechamiento _____	295
Transferencia de aprovechamiento _____	295
Capítulo 6. La parcelación urbanística. _____	296
1. Licencias de parcelación o división de terrenos. _____	296
2. Indivisibilidad de terrenos en las distintas clases de suelo. _____	297
3. Parcelaciones de fincas rústicas. _____	297
Capítulo 7. La reparcelación urbanística. _____	300
1. La reparcelación urbanística. _____	300
2. Clases de reparcelación urbanística: voluntaria o forzosa y económica. _____	301
3. El proyecto de reparcelación. _____	302
4. Procedimiento de la reparcelación forzosa. _____	303
5. Efectos de la reparcelación. _____	304
6. Derechos de los afectados por la reparcelación. _____	305
7. Reglas para distribuir las adjudicaciones. _____	305
8. Reglas especiales sobre proindivisos en caso de reparcelación. _____	306
9. Identificación y titularidad de fincas, bienes y derechos afectados. _____	307
10. Cuenta de liquidación provisional y liquidación definitiva de la reparcelación. __	308
11. Reparcelación en régimen de propiedad horizontal. _____	309
TALLER DE TRABAJO _____	311
La reparcelación inversa en la Comunidad Valenciana como solución a los PAIs inviables y reversibles. _____	311
1. La reparcelación inversa como solución a los PAIs fantasmas (urbanizaciones fantasmas). _____	311
2. Planes de Actuación Integrada (PAI) no iniciados. PAIs antieconómicos y que pueden	

ser revertidos. Reparcelación inversa. _____ 311

Los PAI iniciados y que pueden ser viables se podrán dividir en sectores para ejecutarlos poco a poco y ampliar el plazo de ejecución a diez años, mientras que en los PAI inviables y reversibles se podrá hacer una "reparcelación inversa" para que los terrenos vuelvan a la situación anterior, sin cargas para los propietarios. _____ 312

3. La solución de la Ley 1/2019 a la reversión de la reparcelación. _____ 313

a. Dar solución a los distintos escenarios que han generado los PAIs fantasmas. _____ 313

b. Cuestiones analizadas. _____ 314

- Determinación de los interesados en el procedimiento de reparcelación inversa; supuestos de transmisión de parcelas resultantes, cambios de titularidad, etc... _____ 314
- Delimitación del área reparcelable. _____ 314
- Tratamiento de los excesos y defectos de adjudicación. _____ 314
- Tratamiento de las indemnizaciones por extinción de derechos y cargas incompatibles con el planeamiento o el proyecto de reparcelación. _____ 314
- Tratamiento de las operaciones de depuración jurídico-registral de las parcelas aportadas en el proyecto inicial; supuestos de inmatriculación, rectificación, etc. _____ 314
- Tratamiento de las parcelas con afección parcial. _____ 314
- Supuestos de propietarios que escogieron la retribución al urbanizador en especie. _____ 314
- Tratamiento del suelo dotacional público. _____ 314

c. El procedimiento legal de la reversión de la reparcelación _____ 314

4. Un caso real de reparcelación inversa (anterior a la Ley 1/2019) aprobado por el Ayuntamiento e inscrito en el Registro de la Propiedad. _____ 316

5. Documentos urbanísticos del proceso de reparcelación inversa en un supuesto anterior a la ley 1/2019. _____ 320

a. Memoria _____ 320

1º. Introducción general _____ 320

1.1. Antecedentes _____ 320

1.2. Situación actual _____ 320

1.3. Bases legales de la actuación _____ 320

1.4. Objeto de la reparcelación inversa. Su tramitación _____ 320

1.5. Contenido del proyecto de reparcelación _____ 320

Memoria. _____ 320

Relación de propietarios e interesados. _____ 320

Descripción de las parcelas aportadas. _____ 320

Propuesta de adjudicación de fincas resultantes. _____ 320

Planos _____ 320

Emplazamiento. _____ 320

Plano catastral. _____ 320

Estado actual. Usos del suelo. _____ 320

Parcelas aportadas. _____ 320

Fincas adjudicadas _____ 320

Supuesto de aportadas y adjudicadas. _____ 320

1.6. Descripción de la unidad reparcelable. _____ 320

1.7. Situación urbanística de los terrenos objeto de reparcelación _____ 320

A). Descripción de los terrenos en el momento actual. _____ 320

B). Descripción del planeamiento que se ejecuta _____ 320

C). Relación existente / planificado. _____ 320

2º. Criterios específicos de la reparcelación inversa _____ 320

2.1. Titulares e interesados. Su actualización _____ 320

2.2. Definición de los derechos de los afectados _____ 320

2.3. Valoración del suelo _____ 320

2.4. Valoración de las indemnizaciones _____ 320

2.5. Corrección de errores _____ 320

2.6. Tratamiento de las parcelas con afección parcial _____ 320

2.7. Tratamiento de los propietarios no tuvieron adjudicación de parcela de resultado. _____ 320

2.8. Tratamiento del suelo dotacional público. _____ 320

2.9. Cargas urbanísticas, coeficiente de participación y valor del suelo. _____ 320

2.10. Participaciones de los miembros de la familia almenar en las distintas parcelas y fincas. 320



Anexo: certificación registral de dominio y cargas.	320
b. Emplazamiento	321
c. Catastral	321
d. Ortofoto	321
e. Parcelas Aportadas	321
f. Fincas Adjudicadas	321
g. Superposicion Aportadas-Adjudicadas	321

TALLER DE TRABAJO **396**

Caso real de Proyecto de reparcelación forzosa en la Comunidad Valenciana. **396**

Ámbito **397**

Modificado tras periodo de información al público	397
INDICE	397
DOCUMENTO 1. MEMORIA	397
1. ANTECEDENTES	397
1.1. Planeamiento que se ejecuta	397
2. NORMATIVA APLICABLE	397
3. DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN	397
4. CONCEPTO Y OBJETO DE LA REPARCELACIÓN	397
5. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REPARCELABLE	397
5.1. Superficie y límites del Área Reparcelable	397
6. CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR LA TITULARIDAD DE LAS PARCELAS AFECTADAS	397
7. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE BIENES Y DERECHOS	397
7.1. Valoración de plantaciones, edificaciones, construcciones e instalaciones que deban demolerse o destruirse	397
7.2. Valoración de cargas y gravámenes	397
7.3. Valoración de actividades económicas	397
8. FINCAS APORTADAS	397
8.1. Tratamiento de los bienes de dominio público	397
8.2. Titularidades dudosas.	397
9. CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS	397
10. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE SUPERFICIES ADJUDICADAS	397
11. FINCAS ADJUDICADAS	397
12. CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE DE LUCES Y VISTAS	397
13. CARGAS Y GASTOS QUE CORRESPONDEN A LOS ADJUDICATARIOS	397
14. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	397
15. EFECTOS DE LA REPARCELACIÓN	397
2. Relación de propietarios e interesados	397
3. Descripción de las fincas o partes de fincas aportadas a la reparcelación	397
4. Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes	397
5. Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan	397
6. Cuenta de liquidación provisional	397
7. Planos	397
1- Planos de Información	397
1.1.- Situación	397
1.2.- Catastral	397
1.3.- Parcelario Instituto Geográfico y Catastral	397
1.4.- Estado Actual – Topográfico	398
1.5.- Cesión y transferencia de aprovechamiento	398
2- Planos de Proyecto	398
2.1.- Fincas Aportadas	398
2.2.- Ordenación Pormenorizada	398
2.3.- Fincas Adjudicables	398
2.4.- Fincas Resultantes	398
2.5.- Fincas Resultantes Acotadas	398
2.6.- Superposición	398
8. Memoria de cuotas de urbanización	398



9. Anejos	398
Anejo I: Certificados de dominio y cargas.	398
Anejo II: Informes municipales.	398
Anejo III: Acuerdos del Consejo de Administración ADIF.	398
Anejo IV: "Informe de Valoración Urbanística".	398
Anejo V: Costes por descontaminación de suelo.	398
Anejo VI: Informes contestación alegaciones.	398
Anejo VII: Valoración de Centros de Transformación Diferidos.	398
Capítulo 8. Expropiación urbanística.	439
1. Supuestos expropiatorios.	439
2. El derecho a la expropiación rogada.	439
3. Expropiación individualizada o conjunta.	441
4. Procedimiento de tasación conjunta	441
5. Ocupación directa.	442
Capítulo 9. Los programas de actuación urbanística (PAU).	445
1. El programa de actuación urbanística (PAU).	445
2. Clases de programas de actuación urbanística (PAU).	446
a. Programa de actuación urbanística (PAU - PAI) integrada.	446
Alternativa técnica.	447
Proposición jurídico-económica.	448
b. Programa de actuación urbanística (PAU) aislada.	449
Alternativa técnica	449
Propuesta de convenio urbanístico	450
Proposición jurídico-económica	450
TALLER DE TRABAJO	452
Formularios elaboración de un PAI.	452
1. Expediente	452
2. Procedimiento a solicitud de particular.	454
3. Informe de los servicios técnicos municipales	455
4. Acuerdo rechazando las alternativas técnicas de PAI	456
5. Información pública	457
a. Información pública de la propuesta de Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución	458
b. Información pública de alternativa técnica del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución presentada por una Agrupación de Interés Urbanístico.	460
6. Apertura de plicas	462
7. Informe técnico.	464
8. Adjudicación del PAI. Adjudicación.	465
9. Publicación del acuerdo	467
Capítulo 10. El agente urbanizador en la Comunidad Valenciana.	468
1. La definición del estatuto del urbanizador y la garantía de los derechos de propiedad en el proceso urbanístico.	468
2. El agente urbanizador.	470
3. Gestión pública, directa o indirecta de la gestión urbanística.	471
a. Asignación de la condición de urbanizador en régimen de gestión urbanística por los propietarios (agrupación de interés urbanístico).	471



b. Asignación de la condición de urbanizador en régimen de gestión urbanística pública. _	472
4. Los programas de actuación urbanística integrada (PAI) en régimen de gestión directa.	473
a. Agrupación de interés urbanístico. _____	473
b. Programa de actuación integrada mediante empresa mixta. _____	473
5. Actuaciones previas al procedimiento de aprobación y adjudicación del programa de actuación integrada (PAI).	474
6. Elección de la alternativa técnica del programa de actuación integrada.	477
7. Procedimiento de designación del agente urbanizador.	479
8. Nombramiento del urbanizador y suscripción del convenio.	480
9. Cautelas administrativas tras la designación del agente urbanizador.	480
10. La ejecución del programa de actuación integrada (PAI).	481
11. Relación entre el agente urbanizador y los propietarios.	484
12. Modalidades de retribución al urbanizador.	485
13. Cargas de urbanización del programa de actuación integrada (PAI).	486
14. Retasación de cargas y revisión de precios.	488
_____	488
15. Pago de la retribución al agente urbanizador.	489
16. Garantías.	490
a. Garantías de cumplimiento de las obligaciones del agente urbanizador. _____	490
b. Garantías a favor del agente urbanizador. _____	491
17. Las relaciones del agente urbanizador con el constructor.	492
18. Finalización del programa de actuación integrada (PAI).	494
19. Revocación del agente urbanizador.	494
TALLER DE TRABAJO	498
Formularios del agente urbanizador.	498
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.	498
2. Traslado para informe jurídico municipal.	500
3. Informe técnico municipal.	501
4. Acuerdo municipal sobre el PAU presentado por un agente urbanizador.	504
5. Publicaciones y notificaciones a propietarios.	506
6. Escritos de alegaciones, subsanaciones y propuestas de alternativas.	508
7. Certificados de la secretaría municipal relativos a la publicidad de los PAU.	511
8. Decisiones municipales sobre las alternativas al agente urbanizador.	513
9. Designación del agente urbanizador provisional (cargas, duración de obras, reparcelación, etc.).	516
10. Adjudicación a Agente Urbanizador de un PAI.	520
Modelo a _____	520
Modelo b _____	520
11. Edictos y notificaciones de la adjudicación a Agente Urbanizador de un PAI.	522
12. Escrito aceptando la designación como agente urbanizador adjudicatario.	525



13. Escrito de renuncia a la designación como agente urbanizador adjudicatario. __	526
14. Convenio de agente urbanizador. _____	527
15. Prórroga a agente urbanizador para finalizar obras. _____	532
16. Cesión de la condición de agente urbanizador. _____	533
17. Escrito de presentación de proyecto de reparcelación por el agente urbanizador	534
18. Reparcelación forzosa con agente urbanizador. Expediente completo (memoria, propietarios, criterios de valoración, adjudicación, etc.). _____	535
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. _____	550
Base I. Objeto de las bases particulares de programación. _____	550
Base II. Naturaleza y régimen jurídico aplicable al contrato para el desarrollo y ejecución del programa. _____	550
Base III. Ordenación urbanística vigente. _____	550
Base IV.- Memoria de necesidades y objetivos del programa de actuación integrada.	551
Base V. Parámetros urbanísticos. _____	552
Base VI. Ampliación del ámbito territorial a programar. _____	553
Base VII. Criterios de ordenación urbanística de las propuestas de planeamiento a formular. _____	553
Base VIII. Objetivos de la edificación privada. _____	553
Base IX. Prescripciones técnicas mínimas de los documentos de la alternativa técnica. _____	553
Base X. Prescripciones técnicas mínimas del proyecto de urbanización. _____	554
Base XI. Admisibilidad de variantes. _____	556
Base XII. Precio de licitación y garantía provisional. _____	556
Base XIII. Calendario de plazos de desarrollo y ejecución del programa. _____	556
Base XIV. Legitimación para formular propuesta de programa. Solvencia económica y financiera, técnica y profesional. _____	557
Base XV. Plazo y lugar para presentación de proposiciones. _____	558
Base XVI. Documentación integrante de las proposiciones. _____	558
Base XVII. Modelo de proposición. _____	559
Base XVIII. Criterios de adjudicación. _____	559
1. Criterios de puntuación de la alternativa técnica. _____	560
2. Criterios de puntuación de la proposición jurídico-económica. _____	561
Base XIX. Mesa de programación. _____	561
Base XX. Garantía definitiva. _____	562
Base XXI. Dictamen del consejo superior de territorio y urbanismo. _____	562
Base XXII. Prerrogativas del excelentísimo ayuntamiento de _____	562
Base XXIII. Jurisdicción competente. _____	562
20. Gestión indirecta del Programa de Actuación Integrada por Agente Urbanizador.	563
Concurso para la adjudicación de la gestión indirecta del Programa de Actuación	



Integrada de Sector de Suelo Urbanizable Terciario.	563
21. Ordenanzas municipales para agentes urbanizadores y AIU.	575
Ordenanza reguladora de las bases generales para la adjudicación de los programas de actuación integrada.	575
PARTE QUINTA	598
Entidades de conservación y agrupaciones de interés urbanístico en la Comunidad Valenciana.	598
Capítulo 11. Las entidades urbanísticas de conservación en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunidad Valenciana.	598
Regulación de las entidades urbanísticas de conservación en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana	598
1. Antecedentes preautonómicos.	598
2. Las limitaciones de la normativa del 94 a las entidades urbanísticas.	599
3. La LOTUP 2014.	599
4. Ley 14/2018, de 5 de junio, de la Generalitat, de gestión, modernización y promoción de las áreas industriales de la Comunitat Valenciana.	600
5. La reforma 1/2019	600
TALLER DE TRABAJO	601
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.	601
1. Entidades de gestión y modernización de las áreas industriales.	601
a. La creación de estas entidades de gestión es voluntaria	601
b. La adscripción a dichas entidades de gestión será "universal, obligatoria y automática".	602
2. Clases de entidades de gestión y modernización de las áreas industriales (básicas, industriales y avanzadas).	605
a. Área industrial básica	605
b. Área industrial consolidada	605
c. Área industrial avanzada	606
3. Régimen legal del las Entidades de gestión y modernización de las áreas industriales	607
Naturaleza y régimen jurídico	607
Sujetos integrantes	607
Funciones	608
Legitimación y contenido de la solicitud de constitución	609
Estatutos	610
Negociación del convenio	611
Aprobación provisional	612
Asamblea de ratificación	612
Autorización de la constitución y firma del convenio	613
Publicidad y registro	613
Periodo de vigencia	614
Obligaciones de los sujetos integrantes de la entidad	614
Del cumplimiento de las obligaciones	615
Régimen de organización y funcionamiento	616
Órganos de la entidad	616
La asamblea general	616
Funciones de la asamblea general	617
Petición de dotaciones, infraestructuras o servicios adicionales	617



Coeficientes de participación y régimen de acuerdos de la asamblea general _____	618
Impugnación de los acuerdos de la asamblea general _____	618
Elección de la junta directiva _____	619
Funciones y régimen de funcionamiento de la junta directiva _____	620
La presidencia de la entidad _____	621
La gerencia _____	621
Recursos económicos de las entidades de gestión y modernización _____	621
Disolución _____	622
Foro consultivo de participación _____	622
4. Zonas de "enclave tecnológico" _____	623
5. Marca de calidad "municipio industrial estratégico» _____	623
Reconocimiento como municipio industrial estratégico _____	623
Procedimiento de declaración _____	623
Revocación _____	624
Municipio logístico estratégico _____	624
Capítulo 12. Las agrupaciones de interés urbanístico en la Comunidad Valenciana. _____	626
1. Las agrupaciones de interés urbanístico. _____	626
2. Registros de Programas de Actuación y Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras. _____	627
TALLER DE TRABAJO _____	629
Formularios de una agrupación de interés urbanístico (AIU). _____	629
1. Formulario de escritura de constitución de agrupación de interés urbanístico (AIU). _____	629
2. Modelo de Estatutos de Agrupación de interés urbanístico _____	634
TALLER DE TRABAJO _____	654
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). _____	654
1. Edicto municipal. _____	656
2. Memoria PAI _____	658
3. Proposición Jurídico Económica y propuesta Convenio Urbanístico. _____	673
4. Informe-Memoria de viabilidad económica. _____	699
5. Informe memoria de sostenibilidad económica. _____	734
6. Proyecto para la compleción. Obras de Urbanización. _____	777
7. Escrituras públicas. _____	783
PARTE SEXTA _____	841
Convenios urbanísticos. _____	841
Capítulo 13. Convenios urbanísticos. _____	841
TALLER DE TRABAJO _____	842
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. _____	842
TALLER DE TRABAJO _____	845
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. _____	845
TALLER DE TRABAJO _____	851
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. _____	851
PARTE SÉPTIMA _____	856
Deber de conservación y declaración de ruina urbanística. _____	856
Capítulo 14. Deber de conservación y rehabilitación e inspección periódica de edificaciones. _____	856
1. El deber de edificación _____	856
2. Deber de conservación y rehabilitación e inspección periódica de edificaciones. _	857
3. Deber de dotación de servicios urbanísticos básicos y de incorporación de medidas de integración paisajística _____	858
5. Límite del deber de conservación y rehabilitación. _____	859
6. Órdenes de ejecución de obras de conservación y de obras de intervención y expropiación de los inmuebles que incumplan estas órdenes. _____	860
7. Órdenes de adaptación al entorno. _____	861
TALLER DE TRABAJO _____	862
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 _____	862
1. Sujetos _____	863
2. Registros e inscripciones (Documentación) _____	864
3. Obligaciones y responsabilidades _____	864
4. Métodos de control _____	864
TALLER DE TRABAJO _____	867
Régimen de edificación y rehabilitación forzosa y en sustitución del propietario. __	867
Declaración de incumplimiento y régimen de edificación forzosa _____	867
Declaración de incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar por iniciativa privada _____	869
Programa de actuación aislada en sustitución del propietario _____	869
Modalidades de participación de los propietarios _____	871
Venta forzosa _____	872
Expropiación forzosa por incumplimiento del deber de edificar _____	873
Iniciación de las actuaciones para la edificación forzosa y subrogación de la Generalitat _____	873
Actuación fuera de las áreas de actuación delimitadas _____	874
Capítulo 15. La ruina urbanística. _____	875
1. Declaración de edificios en situación legal de ruina. _____	875



2. Amenaza de ruina inminente. _____	876
3. Intervención en edificios catalogados. _____	877
PARTE OCTAVA _____	878
Disciplina urbanística. _____	878
Capítulo 16. La disciplina urbanística. _____	878
1. La disciplina urbanística. _____	878
2. Protección de la legalidad urbanística. _____	878
3. Obras ejecutadas sin licencia o disconformes con la misma. _____	879
4. El expediente de restauración de la legalidad urbanística. _____	880
5. Incumplimiento por el interesado de la orden de restauración o de suspensión. _____	881
6. Infracciones y sanciones urbanísticas. _____	882
7. La prescripción de la sanción. _____	883
TALLER DE TRABAJO _____	885
Esquemas de Disciplina urbanística en la Comunidad Valenciana. _____	885
Procedimientos administrativos de disciplina urbanística. _____	885
Procedimiento de restauración de la legalidad urbanística. _____	885
Procedimiento sancionador. _____	885
La impugnación autonómica de licencias municipales. _____	885
Responsabilidad penal. _____	885
Competencias municipales y autonómicas. _____	885
Competencias sobre suelo urbano, urbanizable y no urbanizable. _____	885
La orden de demolición. _____	886
Terceros adquirentes de buena fe. _____	886
Plazos para ejercer la potestad de restauración. _____	886
Incumplimiento de la orden de restauración. _____	886
Agencia valenciana de protección del territorio. _____	886
Capítulo 17. Las edificaciones fuera de ordenación y zonas semiconsolidadas. _____	892
1. Edificaciones fuera de ordenación y zonas semiconsolidadas. _____	893
2. Situaciones semiconsolidadas. _____	894
a. Situaciones semiconsolidadas en la reparcelación. _____	894
b. Deberes urbanísticos de los propietarios en situaciones semiconsolidadas. _____	894
TALLER DE TRABAJO _____	896
Solución a las viviendas ilegales en suelo no urbanizable en la Comunidad Valenciana. _____	896
Minimización de impactos territoriales en el suelo no urbanizable _____	897
Actuaciones de minimización del impacto territorial generado por los núcleos de viviendas en el suelo no urbanizable. _____	897
Ordenación de las actuaciones de minimización del impacto territorial _____	899
Actuaciones de minimización de impacto territorial generado por las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable. _____	902
Efectos de la actuación de minimización del impacto territorial. _____	903
TALLER DE TRABAJO _____	905
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. _____	905
Obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones. Plazo de caducidad de la acción	



para ordenar la restauración de la legalidad urbanística

906

PARTE NOVENA _____ **908**

Formularios. _____ **908**

A. REPARCELACIÓN FORZOSA _____ **908**

1. El porqué del procedimiento de reparcelación Forzosa _____ **908**

2. El procedimiento de reparcelación Forzosa _____ **914**

a. Providencia de alcaldía _____ 914

b. Informe de secretaría _____ 915

c. Providencia de alcaldía _____ 921

d. Publicaciones. _____ 922

e. Notificaciones y certificaciones. _____ 924

f. Providencias. _____ 926

g. Resolución. _____ 928

h. Publicaciones. _____ 930

i. Informes Técnicos. _____ 934

MODELOS ADICIONALES DE REPARCELACIÓN. _____ **945**

1. Providencia de iniciación del expediente de reparcelación por imperativo legal. _ **945**

a. Modelo 1. _____ 945

b. Modelo 2. _____ 947

c. Modelo 3. _____ 949

d. Modelo 4. _____ 951

2. Redacción de oficio del Proyecto de Reparcelación. _____ **953**

3. Notificación a los interesados. _____ **954**

4. Anuncio. _____ **956**

5. Identificación de propietarios titulares de las fincas afectadas por la relimitación. **957**

6. Oficio para la identificación de propietarios y fincas afectadas _____ **958**

7. Incoación a iniciativa privada (100% de propietarios afectados). _____ **959**

8. Incoación a iniciativa privada: Edicto _____ **960**

9. Solicitud de certificación registral de titularidad y cargas de las fincas incluidas en la unidad reparcelable _____ **961**

a. Modelo 1. _____ 961

b. Modelo 2. _____ 963

c. Modelo 3. _____ 964

d. Modelo 4. _____ 965

10. Notificación a los propietarios de la iniciación de la reparcelación _____ **967**

a. Modelo 1. _____ 967

b. Modelo 2. _____ 969

11. Instancia de los propietarios afectados presentando el proyecto de reparcelación **970**

12. Acuerdo municipal aprobando realizar de oficio el Proyecto de Reparcelación __ **971**

Preliminar: normas para la redacción del proyecto de reparcelación _____ 971

a. Modelo 1. _____ 981

b. Modelo 2. _____ 982

13. Proyecto de Reparcelación _____ **983**

Modelo 1 _____ 983

Modelo 2. _____ 1003

14. Proyecto de reparcelación urbanística por mutuo acuerdo _____ **1011**



15. Proyecto de reparcelación simplemente económica.	1023
16. Expediente de normalización de fincas	1024
17. Apertura del trámite de información pública	1034
a. Modelo 1	1034
b. Modelo 2	1035
18. Certificación del resultado del trámite de información pública	1036
19. Decreto de la alcaldía proponiendo la redacción del proyecto de reparcelación por la administración municipal	1038
a. Modelo 1.	1038
b. Modelo 2.	1039
20. Acuerdo del ayuntamiento sobre la redacción de oficio del proyecto de reparcelación por la administración	1040
21. Acuerdo aprobación inicial del proyecto de reparcelación.	1041
a. Modelo 1.	1041
b. Modelo 2.	1043
22. Anuncio de aprobación inicial.	1044
23. Notificación personal del acuerdo de aprobación inicial a los interesados	1046
24. Certificación del resultado del trámite de información pública	1049
25. Tramitación de las alegaciones.	1050
26. Informes -técnico y jurídico- sobre las alegaciones.	1051
a. Modelo 1.	1051
b. Modelo 2.	1052
27. Providencia de la Alcaldía sobre trámite de audiencia a los interesados a la vista del informe técnico sobre las alegaciones.	1055
28. Notificación a los afectados por la propuesta de rectificación del proyecto de reparcelación	1056
a. Modelo 1.	1056
b. Modelo 2.	1058
29. Requerimiento a los propietarios para formalizar la reparcelación y transmitan al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria	1059
30. Certificación del trámite de audiencia a la rectificación del proyecto de reparcelación	1060
31. Acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación	1061
a. Modelo 1	1061
b. Modelo 2	1063
c. Modelo 3	1065
d. Modelo 4	1067
32. Anuncio de la aprobación definitiva.	1069
a. Anuncio de publicación	1069
b. Notificación a los interesados	1071
33. Notificación a los interesados del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación	1073
34. Diligencias de notificación y publicación. Aprobación definitiva	1075
35. Requerimiento a propietario para la efectividad de las cesiones previstas en Proyecto de Reparcelación	1077
36. Solicitud de propietario para aplazamiento (o fraccionamiento) de los gastos de urbanización	1078



37. Escritura o documento administrativo de formalización de la reparcelación	1079
a. Formalización mediante escritura pública	1079
b. Inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad	1080
c. Protocolización mediante acta notarial	1084
d. Solicitud de inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad	1086
38. Escritura de reparcelación voluntaria y delimitación de la unidad de actuación discontinua, segregación y cesión gratuita	1087
39. Documento administrativo de formalización de la reparcelación	1092
40. Protocolización del documento administrativo de aprobación de la reparcelación	1094
41. Solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad	1096
42. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria continua.	1097
43. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria y discontinua	1100
44. Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, (incluidos el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización)	1103
45. Aprobación de iniciativa para el desarrollo por el Sistema de Compensación y reparcelación, previos a la Junta de Compensación.	1106
B. EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS.	1111
1. Escrito requiriendo para la emisión de la hoja de aprecio	1111
2. Descripción del bien expropiado	1112
3. Descripción de un edificio expropiado	1113
4. Escrito del expropiado exponiendo su valoración	1114
5. No aceptación de la hoja de aprecio del expropiado	1115
6. Hoja de aprecio de la administración	1116
7. Escrito del expropiado no aceptando la hoja de aprecio de la administración.	1118
8. Requerimiento para llegar al común acuerdo	1120
9. Propuesta de adquisición	1121
10. Diligencia de no aceptación de la propuesta	1122
11. Modelo de convenio	1123
FORMULARIOS EN CASO DE LIBERACIÓN DE EXPROPIACIONES.	1126
C. CONVENIOS URBANÍSTICOS.	1132
1. Escrito de solicitud de particular proponiendo un convenio urbanístico a la administración.	1132
2. Modelo básico de convenio aceptando la modificación puntual del PGOU.	1134
3. Convenio para recalificación como finca urbana mediante modificación puntual del PGOU.	1140
4. Convenio urbanístico para recalificación a urbano mediante cesión de terreno para dotación mediante modificación puntual del PGOU.	1143
5. Convenio urbanístico para aumento de altura de edificio mediante modificación puntual del PGOU con compensación dineraria.	1146
6. Convenio urbanístico para ocupación de terrenos para realizar obras de urbanización	1148



7. Convenio urbanístico para modificación puntual del PGOU a efectos de obras y edificabilidad, mediante cesión de terrenos. _____	1150
8. Convenio urbanístico para urbanización, construcción y mantenimiento de aparcamiento público. _____	1153
9. Convenio urbanístico para recalificación de una finca parcialmente urbana. ____	1158
10. Convenio urbanístico para inclusión de terrenos en suelo urbano mediante revisión del PGOU. _____	1161
11. Convenio urbanístico para desarrollar unidad de actuación _____	1165
12. Convenio urbanístico para ampliación de una gran superficie /centro comercial	1170
13. Convenio urbanístico para la construcción de VPO. _____	1173
14. Convenio urbanístico entre el Ministerio de Fomento y Consejería de obras públicas y urbanismo para la delimitación de un área de rehabilitación prioritaria _____	1176
15. Convenio urbanístico para la inclusión de un terreno en suelo urbano, mediante la modificación puntual del PGOU _____	1179
16. Convenio urbanístico para la cesión de un terreno destinado a la construcción de un polideportivo, mediante la modificación puntual del PGOU _____	1182
17. Convenio urbanístico entre el ayuntamiento y una empresa para la ejecución del planeamiento por el sistema de expropiación. _____	1185
18. Convenio urbanístico para la ocupación de terrenos para ejecutar obras de urbanización. _____	1190
19. Convenio Urbanístico de Gestión y Ejecución del Planeamiento. _____	1193
D. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE CONVENIOS _____	1196
1. Providencia de alcaldía _____	1196
2. Informe de secretaría _____	1197
3. Textos preliminares y diligencias. _____	1199
4. Publicidad. _____	1202
5. Alegaciones. _____	1205
6. Informes técnicos. _____	1207
7. Textos finales de convenios. Modelo. _____	1210
8. Diligencias finales. _____	1213
9. Informes y dictámenes. _____	1215
10. Acuerdo plenario. _____	1218



¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Ley 1/2019, de 5 de febrero, 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.**
- **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.**



PARTE PRIMERA

Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana.

Capítulo 1. Ley 1/2019, de 5 de febrero, 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.



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