



LAS NUEVAS ECUV DEL URBANISMO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA



- 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.

11 de mayo de 2020

[Licencias urbanísticas. Urbanismo de la Comunidad Valenciana.](#)

- Entidades colaboradoras de la administración municipal en la verificación de las actuaciones urbanísticas, ECUV.
- **La Generalitat aprobará este viernes el decreto que regula las ECUV con el fin de agilizar las licencias urbanísticas**

Se consideran ECUV las personas físicas o jurídicas, públicas y privadas que cumplen los requisitos y se inscriben en el RECUV. Las ECUV podrán ejercer las siguientes funciones verificación del cumplimiento de los requisitos de integridad documental, suficiencia e idoneidad de los proyectos y de la documentación técnica de la licencia de obras o declaración responsable, exigidos por la normativa aplicable para la realización de la actuación urbanística.

Acreditación del cumplimiento del proyecto de obras y de la documentación técnica de los siguientes aspectos: i) Exigencias básicas de calidad de los edificios, incluidas sus instalaciones, para satisfacer los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad, establecidos en el Código Técnico de la Edificación y en la normativa estatal, autonómica y local dictada en estas materias. ii) Condiciones del ejercicio del derecho a edificar o realizar las actuaciones urbanísticas según la legislación urbanística y el planeamiento aplicable.

Las ECUV formalizarán sus actuaciones en un certificado de conformidad en que se hará constar el resultado de su actuación. El objetivo es aliviar la situación y agilizar la tramitación de licencias de obra, facilitando así las inversiones que



impulsen el crecimiento económico y del empleo de la ciudad de València – Para el conseller de Política Territorial, se trata de una «herramienta fundamental para revitalizar el sector» El conseller de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, Arcadi España, ha anunciado que el Consell aprobará en el Pleno de este viernes, 15 de mayo, el decreto que regula las entidades colaboradoras de la administración municipal en la verificación de las actuaciones urbanísticas, ECUV.

Según ha explicado el conseller, la ECUV «permitirán a muchos ayuntamientos de toda la Comunitat y en especial a ayuntamientos grandes, como es el de València, agilizar todos los trámites administrativos para aprobar las licencias urbanísticas». Arcadi España ha destacado que el objetivo «es aliviar la situación y agilizar la tramitación de licencias de obra, facilitando así las inversiones que impulsen el crecimiento económico y del empleo de la ciudad de València». Se trata, ha indicado Arcadi España, de una «herramienta fundamental para revitalizar el sector y contribuir a que no ocurra como en la actualidad, que muchas veces cuesta más la tramitación de una licencia que la propia construcción».

Las funciones de estas entidades será verificar que las actuaciones urbanísticas se ajusten a la normativa técnica de edificación y, si previamente se obtiene cédula de garantía urbanística, que se ajustan a la legalidad urbanística y al planeamiento. De esta forma, ha señalado el conseller, se libera a los servicios técnicos municipales de la carga de trabajo que conlleva esta tarea y que tiene bloqueado a muchos ayuntamientos que no pueden otorgar licencias de obras con la agilidad que se le reclama a la administración. Las entidades colaboradoras podrán intervenir tanto en el procedimiento de licencia de obras municipal como en las actuaciones urbanísticas previstas en el artículo 214 de la LOTUP que podrán pasar al régimen de declaración responsable. Agilización, simplificación y garantía de autonomía local Para el conseller de Política Territorial, «este novedoso instrumento administrativo permitirá agilizar y simplificar los procedimientos, a la vez que garantiza la autonomía local, puesto que el contenido de los certificados de las entidades colaboradoras no limita ni excluye las actuaciones municipales de verificación, comprobación o inspección, ni respecto a las declaraciones responsables ni a los procedimientos de licencia». El decreto establece un régimen estricto de habilitación para el ejercicio de la actividad y de incompatibilidades.

Además, con el fin de garantizar la calidad de los servicios prestados por estas entidades, la Dirección General de Urbanismo fijará un sistema de precios mínimos y máximo que podrán percibir en el desarrollo de su actividad. Para el ejercicio de las funciones que regula el decreto, las entidades colaboradoras deberán habilitarse mediante la inscripción en el Registro de entidades colaboradoras de verificación y control de actuaciones urbanísticas (RECUV). Previamente, tendrán que cumplir determinados requisitos como estar acreditada por la Entidad Nacional de Acreditación (ENAC), tener suscrita una póliza de seguro de responsabilidad civil, y disponer de un Plan de Igualdad en los términos y con el alcance previsto en la legislación estatal y autonómica.



Asimismo, se establece un régimen transitorio por el que las entidades inscritas en Registro General de Entidades de Control de Calidad de la Edificación que tengan como ámbito de actuación la verificación del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación y otra normativa aplicable, y las entidades inscritas en cualquier registro público que habilite para el ejercicio de funciones de verificación y control de actuaciones urbanísticas podrán ejercer las funciones previstas en el articulado de este decreto durante un periodo de 6 meses desde la entrada en funcionamiento del RECUV. La Comunitat Valenciana es una de las primeras autonomías que regula estas entidades con un régimen muy concreto, cuya aplicación no requiere un desarrollo reglamentario por parte de los entes locales.

PROYECTO DE DECRETO del Consell por el cual se regulan las funciones y el Registro de las entidades colaboradoras de la administración en la verificación y control de las actuaciones urbanísticas.

ÍNDICE

Preámbulo

CAPÍTULO I Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación

Artículo 2. Concepto de las Entidades Colaboradoras. Funciones

Artículo 3. Régimen jurídico de las Entidades Colaboradoras

Artículo 4. Certificado de conformidad

Artículo 5. Inspección y vigilancia

CAPÍTULO II Condiciones de las ECUV

Artículo 6. Requisitos de las ECUV

Artículo 7. Póliza de seguro

Artículo 8. Obligaciones de las ECUV

Artículo 9. Incompatibilidades

CAPÍTULO III Del Registro de entidades colaboradoras en materia de verificación y control urbanístico de actuaciones urbanísticas.

Sección I. Disposiciones generales

Artículo 10. Creación y órgano de adscripción

Sección II Acceso al RECUV

Artículo 11. Procedimiento de inscripción en el RECUV

Artículo 12. Enmienda

Sección II.

Régimen del RECUV

Artículo 13. Naturaleza

Artículo 14. Contenido

Artículo 15. Efectos de la inscripción

Artículo 16. Mantenimiento y actualización del RECUV

Artículo 17. Suspensión temporal de la inscripción

Artículo 18. Revocación de la inscripción

Artículo 19. Tramitación administrativa de la suspensión y revocación de la inscripción

Artículo 20. Potestad sancionadora

Artículo 21. De los Colegios Profesionales

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición Adicional Primera. Regla de no gasto

Disposición Adicional Segunda. Tasas de inscripción en el RECUV

Disposición Adicional Tercera. Personal al servicio de las ECUV

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Única. Régimen transitorio

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Despliegue normativo

Segunda. Entrada en vigor

PREÁMBULO

La Ley 1/2019, de 5 de febrero, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana prevé que determinadas actuaciones urbanísticas estarán sujetas a declaración responsable, siempre que vayan acompañadas de certificación emitida por un organismo de certificación administrativa. En este sentido, la disposición adicional novena, introducida por la Ley 1/2019, establece las funciones de verificación y control urbanístico de las obras que las entidades colaboradoras de la administración podrán ejercer y remite la regulación del sistema de habilitación, funcionamiento y registro de estas entidades a un decreto del Consell.

La declaración responsable en el ámbito urbanístico fue introducida por la Ley 12/2010, de 21 de julio, de medidas urgentes para agilizar el ejercicio de actividades productivas y la creación de la ocupación y por el Decreto Ley 2/2012, de 13 de enero, del Consell, de medidas urgentes de apoyo a la iniciativa empresarial y a los emprendedores, microempresas y pequeñas y medias emprendidas (pyme) de la Comunidad Valenciana. La Ley 1/2019 amplía lo abates de la declaración responsable con el fin de simplificar los procedimientos urbanísticos y facilitar así la implantación de actividades productivas.

En concreto, el objeto de este decreto es regular el régimen de colaboración para el ejercicio de las funciones de verificación de la integridad documental y técnica y del cumplimiento de la normativa y la adecuación de las obras y control en los procedimientos de intervención municipal de obras. En el ámbito urbanístico estas entidades son una novedad. Aun así, las entidades colaboradoras de la administración no resultan ajenas a nuestro ordenamiento jurídico. Los antecedentes los podemos encontrar en la normativa industrial y, más recientemente, en la medioambiental y de ejercicio de actividades de pública concurrencia.

La necesidad de esta regulación deriva del hecho constatado, sirva en este sentido el informe del Defensor del Pueblo de fecha 29 de septiembre de 2015, de que la tramitación de los varios instrumentos de intervención urbanística es larga y compleja, circunstancias que comportan un retraso en el inicio de las obras, que tiene como efecto directo la pérdida de inversiones a nuestro territorio. Por otro lado, en el urbanismo nos encontramos con una normativa técnica muy especializada, de cierta dificultad técnica y en continuo avance tecnológico. Las entidades colaboradoras dan respuesta a estas circunstancias. Así pues, la regulación de las entidades colaboradoras en el ámbito urbanístico, tiene como finalidad agilizar la tramitación de las licencias.

El decreto se estructura en tres capítulos y su alcance incluye tanto las licencias de obras del artículo 213 de la Ley 5/2014, como las declaraciones responsables del artículo 214 de esta ley. Así, el capítulo I, disposiciones generales, define el concepto y las funciones de la entidad colaboradora de la administración en la verificación y control de las actuaciones urbanísticas (ECUV), funciones que no obstan a las potestades de comprobación e inspección propias de la administración. Las ECUV se rigen por los principios de imparcialidad, confidencialidad e independencia. Las funciones de las ECUV se materializarán en un documento denominado certificado en conformidad con efectos jurídicos equiparables a los informes técnicos municipales.

En el capítulo II, condiciones de las ECUV, se regulan los requisitos de las entidades para poder ejercer las funciones que las atribuye el decreto, así como sus obligaciones e incompatibilidades. Así, se requiere la acreditación de la ENAC, un seguro civil y unos determinados perfiles profesionales del personal técnico.

El ENAC es una entidad privada, sin ánimo de lucro, especializada al acreditar a entidades colaboradoras de la administración. La finalidad de esta acreditación privada es garantizar que la entidad colaboradora dispondrá de la adecuada capacidad técnica, respecto a su personal y su organización interna y medios técnicos, así como financiera y que realizará su actividad con imparcialidad y objetividad. Este sistema de

acreditación de las entidades colaboradoras a través del ENAC aporta seguridad y celeridad en dos momentos. Primero, en su reconocimiento (acreditación). Después, en el mantenimiento por la entidad acreditada de las condiciones que le sirvieron para obtener la acreditación.

Finalmente, las entidades que cumplan los requisitos regulados en el capítulo II, tendrán que habilitarse mediante la inscripción en el Registro de entidades colaboradoras en materia de verificación y control urbanístico de actuaciones urbanísticas (RECUV), regulado en el Capítulo III, adscrito a la dirección competente en materia de urbanismo de la Generalitat. Es la inscripción en el Registro el título jurídico que habilita a la entidad privada colaboradora para ejercer las funciones previstas en este decreto.

En el procedimiento de elaboración de este decreto se han observado los trámites previstos en el artículo 43 de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Consell, y en el Decreto 24/2009, de 13 de febrero del Consell, sobre la forma, la estructura y el procedimiento de elaboración de los proyectos normativos de la Generalitat. Igualmente, se han observado los principios de buena regulación aplicables a las iniciativas normativas de las administraciones públicas establecidos en el artículo 4 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible. En cumplimiento del artículo 52 del citado Decreto 24/2009, se han realizado los trámites de información pública y de audiencia a las entidades que agrupan intereses relacionados con el objeto del decreto.

Por todo el que antecede, a propuesta del conseller de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, conforme el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana y después de la deliberación del Consell de la Generalitat, en la reunión del día.....,

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación

1. Es objeto de este decreto:

- a) La regulación de las entidades colaboradoras de la administración que, con independencia del lugar de su domicilio, efectúan funciones de verificación y control relativas a los procedimientos de intervención previa de actuaciones urbanísticas y de control de su ejecución (de ahora en adelante ECUV).
- b) La creación y regulación del Registro de las Entidades Colaboradoras en materia de verificación y control administrativo de actuaciones urbanísticas (de ahora en adelante, RECUV).

2. Este decreto será aplicable en todo el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana.

3. Las entidades colaboradoras podrán intervenir en los procedimientos respete las actuaciones urbanísticas previstas en el artículo 213 y 214 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

Artículo 2. Concepto de las Entidades Colaboradoras. Funciones

1. Se consideran ECUV las personas físicas o jurídicas, públicas y privadas que cumplen los requisitos establecidos en el artículo 6 de este decreto y que adquieren esta condición mediante su inscripción en el RECUV.

2. Las ECUV podrán ejercer las siguientes funciones:

- a) De verificación del cumplimiento de los requisitos de integridad documental, suficiencia e idoneidad de los proyectos y de la documentación técnica de la licencia de obras o declaración responsable, exigidos por la normativa aplicable para la realización de la actuación urbanística.
- b) De acreditación del cumplimiento del proyecto de obras y de la documentación técnica de los siguientes aspectos:

- i) Exigencias básicas de calidad de los edificios, incluidas sus instalaciones, para satisfacer los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad, establecidos en el Código Técnico de la Edificación y en la normativa estatal, autonómica y local dictada en estas materias.
 - ii) Condiciones del ejercicio del derecho a edificar o realizar las actuaciones urbanísticas según la legislación urbanística y el planeamiento aplicable.
- c) De control de la adecuación de la ejecución de las obras a la licencia otorgada, durante el proceso de ejecución de estas.
- d) De comprobación de las obras ejecutadas, una vez que han finalizado.
3. Las ECUV formalizarán sus actuaciones en un certificado de conformidad en que se hará constar el resultado de su actuación.
4. Si la actuación requiriera la incorporación de informes preceptivos, la entidad colaboradora los podrá solicitar directamente y simultáneamente a los órganos emisores.
5. Las personas interesadas tienen que facilitar el ejercicio de sus funciones a las ECUV, permitiendo el acceso a las instalaciones de los técnicos de las entidades colaboradoras y facilitando la información y documentación necesaria para el ejercicio de sus funciones.

Artículo 3. Régimen jurídico de las Entidades Colaboradoras

1. Las ECUV tienen que realizar por sí mismas las funciones a que se refiere esta norma.
2. Las ECUV actuarán a instancia del interesado. En ningún caso la participación de las ECUV en los procedimientos de intervención previa de actuaciones urbanísticas y el control de su ejecución será obligatoria. Las actuaciones urbanísticas previstas en el artículo 214.2, si no van acompañadas de un certificado de conformidad emitido por una ECUV, requerirán para su ejecución de previa licencia urbanística.
3. Las ECUV se registrarán por los principios de imparcialidad, confidencialidad e independencia.
4. Las ECUV serán las únicas responsables frente a las administraciones públicas del contenido de sus certificaciones, verificaciones, inspecciones y controles de la conformidad, sustituyendo su actuación la responsabilidad de los otros interesados.

Artículo 4. Certificado de conformidad

1. El certificado de conformidad emitido por la ECUV, cuando sea favorable, tendrá efectos equiparables a los informes emitidos por los servicios técnicos municipales, establecidos por la legislación urbanística y será suficiente para la concesión de las licencias.
2. En cualquier caso y momento de tramitación, a instancia de cualquier interesado o del ayuntamiento, los servicios municipales podrán emitir un nuevo informe técnico y/o jurídico motivado, que prevalecerá sobre el, de las entidades colaboradoras.

Artículo 5. Inspección y vigilancia

1. Las funciones de las ECUV no sustituirán las potestades de comprobación e inspección propias de la administración. En este sentido, tanto la administración local como la autonómica podrán, en cualquier momento, verificar las funciones y actuaciones desarrolladas por aquellas.
2. La dirección general competente en materia de urbanismo y los ayuntamientos, por sí mismos o con el auxilio de cualquier otra entidad independiente que designe, podrán inspeccionar las ECUV en cualquier aspecto relativo a su inscripción en el RECUV o a las actuaciones de estas. A estos efectos la administración local aprobará planes anuales de inspección.
3. La entidad colaboradora tiene que permitir el acceso de los representantes de la administración autonómica o local a sus instalaciones y oficinas y facilitarles la documentación requerida.

CAPÍTULO II Condiciones de las ECUV

Artículo 6. Requisitos de las ECUV

Para poder ser inscritas en el RECUV, las entidades tendrán que cumplir los requisitos siguientes:

1. Estar acreditada como entidad de inspección tipo A conforme a la norma UNE-EN ISO/IEC 17020 para las actividades de evaluación. Los organismos que vayan a llevar a cabo la actividad de control tendrán que obtener la acreditación de la Entidad Nacional de Acreditación (ENAC), organismo nacional de acreditación designado en virtud del Real Decreto 1715/2010, de 17 de diciembre, por el cual se designa a la Entidad Nacional de Acreditación (ENAC) como organismo nacional de acreditación de acuerdo con lo establecido en el Reglamento (CE) no 765/2008 del Parlamento Europeo y el Consell, de 9 de julio de 2008, por el cual se establecen, los requisitos de acreditación y vigilancia del mercado relativos a la comercialización de los productos y por el cual se deroga el Reglamento (CEE) no 339/1993.

En el caso de entidades acreditadas en otros estados miembros de la Unión Europea, será necesario el informe previo emitido por el ENAC en que constato que la entidad en cuestión dispone de una acreditación en vigor.

2. Suscripción de una póliza de seguro de responsabilidad civil adecuada, en los términos que se establecen en el artículo 7 de este decreto.

3. El personal técnico directamente responsable de las actuaciones de verificación, acreditación, control y comprobación tiene que tener la titulación universitaria oficial de grado, o en su caso, máster, o sus equivalentes en el sistema anterior de titulaciones universitarias, que el ejercicio de la función requiera.

4. Disponer, si procede de acuerdo con la normativa estatal y autonómica, de un Plan de Igualdad.

Artículo 7. Póliza de seguro

1. Las ECUV tienen que suscribir y mantener una póliza de seguro suficiente a fin de cubrir las responsabilidades civiles que puedan derivarse de su actuación. El seguro mínimo será de 1.800.000 euros, sin que esta cuantía limita su responsabilidad.

2. El seguro tiene que incluir la actividad de la entidad y de su personal técnico e incluirá, al menos, todos los factores de riesgo asociados a las actividades objeto de las funciones de certificación, verificación, inspección y control de las obras con la normativa aplicable.

3. Esta cantidad, que tendrán que mantenerse actualizada y en vigor mientras permanezca inscrita, tiene que ser objeto de actualización de acuerdo con las variaciones anuales del Índice de Precios de Consumo, que se computará desde la fecha de entrada en vigor de este decreto.

Artículo 8. Obligaciones de las ECUV

Son obligaciones de las ECUV, sin perjuicio de todas las establecidas en la norma UNE-EN de aplicación, las siguientes:

1. Desarrollar sus funciones con objetividad, integridad, imparcialidad e independencia. Son responsables de la veracidad y la exactitud de los datos contenidos en sus informes y certificados.

2. Mantener los expedientes, actas, informes y el resto de documentación y datos de las actuaciones realizadas en el desarrollo de sus funciones como ECAV, durante un periodo mínimo de diez años. Estos tendrán que estar a disposición de la administración. Tendrán que permitir la actividad inspectora de la administración prevista en el artículo 3 de este Decreto.

3. Garantizar la confidencialidad y el secreto profesional, respecto de la información que obtengan en el desarrollo y ejecución de sus funciones, en cumplimiento de la normativa sobre protección de datos, sin perjuicio de la información que tiene que ser facilitada a la administración, de acuerdo con el artículo 3 de este decreto. Las ECUC son responsables del tratamiento de los datos de carácter personal que puedan obtener en el ejercicio de sus funciones como entidades colaboradoras.

4. Mantener los requisitos y condiciones que justificaron la inscripción en el RECUV. Cualquier circunstancia que afecto la acreditación tendrá que ser comunicada a la dirección general competente en materia de urbanismo, en los términos regulados en el artículo 13 de este decreto.

5. Cumplir las condiciones contenidas en la resolución de inscripción y las establecidas en la presente norma y en las que se dictan para desplegarla.

6. Emplear los métodos, sistemas y medios materiales oficialmente aprobados y de acuerdo con el que establece la acreditación.

7. Renovación técnica necesaria, tan relativa a los procedimientos como a los medios personales y materiales, para llevar a efecto las distintas actuaciones para las cuales consto acreditada.
8. Informar a las personas interesadas, de forma previa a la prestación de sus servicios, sobre las condiciones técnicas, jurídicas y procedimentales que puedan plantearse en relación con la actuación urbanística que pretenden ejecutar. Así mismo, lo informarán sobre el estado de tramitación de la solicitud y sobre sus funciones de verificación y control.
9. Disponer de modelos de hojas de reclamaciones de acuerdo con el que dispone la normativa en vigor.
10. Identificar el personal técnico a su servicio que realiza las funciones previstas en este decreto, así como la titulación, formación, conocimientos y experiencia profesional de estas. Esta información tendrá que quedar acreditada documentalmente.
11. Comunicar en el correspondiente Ayuntamiento las infracciones urbanísticas que pudieran detectar durante el desarrollo de sus labores de verificación, supervisión y control.
12. Remitir anualmente, en el primer trimestre del año siguiente, a la dirección general competente en materia de urbanismo:
 - a) Un informe general de todas las actuaciones realizadas.
 - b) Una memoria detallada que relaciono las actividades realizadas en materia de formación de personal técnico, mejoras en la gestión de la organización, así como sugerencias de cambio para mejorar la eficacia de sus actuaciones.
13. Fijar anualmente los precios a percibir por el ejercicio de sus funciones. Los precios serán comunicados a dirección general competente en materia de urbanismo, que los publicará en la web, con una antelación mínima de dos meses desde la finalización del año natural anterior.

Artículo 9. Incompatibilidades

1. Sin perjuicio de la aplicación de todas las situaciones de incompatibilidad establecidas en la norma UNE-EN de aplicación, se determina que las ECUV tienen que ser totalmente independientes, orgánicamente y funcionalmente, de las partes involucradas en la actuación de verificación y de control urbanístico de las obras.
2. En ningún caso, el ECUV podrá tener relación de dependencia técnica, comercial, financiera, societaria o de cualquier tipo respecto a las personas, las entidades o las empresas que le contratan. Esta circunstancia será aplicable, así mismo, respecto al redactor del proyecto de obra y al ejecutor de las obras. A tal efecto, se considerará que hay esta dependencia cuando se dan las causas de abstención y recusación previstas en la legislación de procedimiento administrativo.
3. El personal técnico que forme parte de las ECUV no podrán, en ningún caso, elaborar proyectos de obras, visarlos o efectuar cualquier otra función relacionada con su actividad profesional que no sean las previstas en este decreto.
4. La certificación efectuada por un ECUV no producirá efectos cuando exista una relación o vínculo de dependencia demostrados entre el organismo mencionado y la persona y entidades indicados en el apartado anterior.

CAPÍTULO III.

Del Registro de entidades colaboradoras en materia de verificación y control urbanístico de actuaciones urbanísticas.

Sección I. Disposiciones generales

Artículo 10. Creación y órgano de adscripción

1. Se crea el Registro de entidades colaboradoras en materia de verificación y control urbanístico de actuaciones urbanísticas (RECUV).
2. El RECUV estará adscrito a la dirección general competente en materia de urbanismo.
3. La resolución sobre las solicitudes de inscripción en el RECUV y su gestión corresponde a la dirección general competente en materia de urbanismo (órgano gestor).

Sección II
Acceso al RECUV

Artículo 11. Procedimiento de inscripción en el RECUV

1. Para la inscripción en el RECUV tendrá que presentarse una declaración responsable suscrita por la persona que tenga la representación legal de la entidad, en la cual manifiesto el cumplimiento de los requisitos exigidos en el artículo 6 de este Decreto, así como de las obligaciones establecidas en el artículo 8, de acuerdo con el modelo oficial que se pone a disposición en la página web de la consellería competente en materia de urbanismo.
2. La documentación que se adjuntará en la declaración responsable está la siguiente:
 - a) Escritura de constitución y estatutos o documento de creación de la entidad, debidamente inscrita en el registro público correspondiente. Si se trata de una persona física, certificación de su inscripción en el Registro Mercantil.
 - b) Documentos acreditativos de la representación del firmante de la solicitud cuando se trate de personas jurídicas.
 - c) Certificado expedido por el ENAC en que conste la acreditación la entidad para el ejercicio de las funciones reguladas en este decreto.
 - d) Póliza del seguro de responsabilidad civil por la cuantía mínima prevista en el artículo 7 de este decreto, relativa a la cobertura de las actividades ejercidas por la ECUV.
 - e) Abono de la tasa que se determine en la Ley de Tasas de la Generalitat.
3. El cumplimiento y presentación de la documentación indicada en el apartado anterior se efectuará obligatoriamente por vía telemática con certificado electrónico reconocido en la sede electrónica de la Generalitat.
4. Realizada la presentación telemática, se producirá la inscripción automática en el RECUV y se le otorgará un número de inscripción.
5. Las modificaciones o actualizaciones que tengan que comunicarse al órgano gestor del RECUV, reguladas en el artículo 16 de este decreto, se efectuarán igualmente de forma telemática.
6. En el que no prevé este decreto, será de aplicación supletoria la legislación en materia de procedimiento administrativo común.

Artículo 12. Enmienda

No obstante el que establece el artículo anterior, si recibida la declaración responsable por vía telemática se comprueba que no reúne los requisitos necesarios, o no se adjunta la documentación que, de acuerdo con el mencionado artículo sea exigible, se requerirá la entidad solicitante porque en el plazo de 10 días naturales enmendar la falta o acompañar los documentos preceptivos de forma telemática, con la indicación que, si así no lo hiciera, se declarará el desistimiento y la anulación de la inscripción, con la resolución previa motivada.

Sección II.
Régimen del RECUV

Artículo 13. Naturaleza

1. El RECUV tiene naturaleza administrativa y carácter público
2. En el RECUV se inscribirán las habilitaciones concedidas y las resoluciones por las cuales se deniega, se suspende o revocación la autorización.
3. Los datos del RECUV estarán sujetos a la normativa sobre protección de datos de carácter personal. La consellería competente en materia de urbanismo es la responsable del tratamiento de los datos de carácter personal que se obtengan a través de los trámites de inscripción en el RECUV. El Registro de Actividades de Tratamiento está publicado en la web de la consellería, en el enlace: <http://www.agroambient.gva.es/va/web/calidad-ambiental/buscador-de-ecmca>.

Artículo 14. Contenido

1. El RECUV contendrá todos los datos derivados de la declaración responsable y de la documentación que se adjunta. En la web de la consellería competente en materia de urbanismo se publicará el Registro, con los siguientes datos:

- a) Denominación, domicilio social y código de identificación fiscal de la entidad colaboradora y número de inscripción en el registro.
- b) Número identificativo de la acreditación expedida por la ENAC.
- c) Las funciones que la acreditación de la ENAC habilita a ejercer a la entidad.
- d) Responsable de la entidad y persona de contacto.
- e) Dirección postal y dirección de correo electrónico, teléfono y fax de la entidad inscrita.
- f) Número identificativo de la acreditación expedida por la ENAC.
- g) La identificación del personal técnico a su servicio que realiza las funciones previstas en este decreto, así como la titulación, formación, conocimientos y experiencia profesional de estas.

2. Con la presentación de la solicitud y la documentación para la inscripción se considerará que la persona interesada otorga el consentimiento porque los datos indicados puedan ser comunicadas a terceros con la finalidad prevista para el registro.

Artículo 15. Efectos de la inscripción

La inscripción en el RECUV habilitará las entidades colaboradoras, en el alcance y condiciones establecidas en la acreditación que sirve de base para la inscripción, para efectuar las funciones referidas en el artículo 2.2 de este decreto a instancia de los interesados.

Artículo 16. Mantenimiento y actualización del RECUV

1. La inscripción en el RECUV tendrá la misma vigencia que la acreditación que le dio lugar, pudiendo ser suspensa o revocada en los casos previstos en este decreto.

2. Las ECUV están obligadas a mantener permanentemente los requisitos que sirvieron de base para su autorización. Cualquier variación en los datos inscritos tendrán que ser objeto de comunicación, vía telemática, al órgano gestor del RECUV para su actualización, en el plazo de diez días desde que se produzcan, acompañada de certificación de la entidad de acreditación.

3. Se consideran variaciones o modificaciones que tienen que ser comunicadas por la ECUV:

- a) La suspensión temporal o retirada total o parcial de la acreditación que sirvió de base a la inscripción.
- b) La variación del personal técnico a su servicio.
- c) El cierre o traslado del domicilio social.
- d) El cambio del alcance de la acreditación o del campo de actuación en que consta inscrita la entidad.
- e) Los cambios de titularidad, composición del capital social, las fusiones y las absorciones, así como cualquier cambio en sus órganos de dirección o en sus representantes legales.
- f) Cualquier otra variación de los datos que constan inscritas en el RECUV.

Artículo 17. Suspensión temporal de la inscripción

La suspensión de la inscripción podrá acordarse por alguna de las causas siguientes:

- a) Sanción firme impuesta por el ayuntamiento. El alcance de la revocación se limitará al término municipal del Ayuntamiento que lo ha dictado.
- b) Suspensión temporal de la acreditación por la ENAC.
- c) Cuando concurra alguna de las causas previstas en el artículo 18 e), antes o durante la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 19.3 de este decreto, hasta que la resolución de este sea firme.

Artículo 18. Revocación de la inscripción

La revocación de la inscripción podrá acordarse por alguna de las causas siguientes:

- a) A solicitud expreso de la entidad.
- b) Extinción de la personalidad jurídica o pérdida de la capacidad de obrar.
- c) Cancelación de la acreditación por la ENAC.

d) Sanción firme impuesta por el ayuntamiento. El alcance de la revocación se limitará al término municipal del Ayuntamiento que lo ha dictado.

e) Resolución motivada de la dirección general con competencias en materia de urbanismo, cuando concurra alguna de las causas siguientes:

1.º Incumplimiento reiterado de las obligaciones derivadas del desarrollo de sus funciones de control para las cuales estuvieron acreditadas y de las obligaciones previstas en este decreto.

2.º Falsedad o inexactitud constatadas en los datos suministrados o en los certificados emitidos.

3.º Divergencia entre los certificados emitidos por la entidad colaboradora y las características técnicas de la actuación urbanística informada y certificada, cuando esta divergencia haya sido constatada por personal de la administración y medio culpa o negligencia de aquella.

4.º Desaparición o modificación de la capacitación técnica y/o de los medios personales técnicos del ECUV que impidieron efectuar sus funciones.

5.º Incumplimiento sobrevenido de los requisitos necesarios para poder ser inscrita.

6.º Ejercicio de sus actividades estando la acreditación suspendida temporalmente.

Artículo 19. Tramitación administrativa de la suspensión y revocación de la inscripción.

1. Los Ayuntamientos comunicarán al órgano gestor, en el plazo de cinco días desde su firmeza, las sanciones de suspensión o de revocación de la habilitación impuestas a las entidades colaboradoras.

2. El órgano gestor, en el momento en que tenga conocimiento a través el ENAC, de la suspensión temporal o revocación de la acreditación, o a través del Ayuntamiento de la imposición de una sanción, procederá de oficio a la anotación de esta circunstancia en el RECUV.

3. La anotación de la revocación de la inscripción por la causa descrita en el artículo 18, letra e) de este decreto requiere resolución motivada de la dirección general con competencias en materia de urbanismo, con la instrucción previa del expediente correspondiente, que será iniciado de oficio o a instancia de un ayuntamiento o de un particular interesado, con audiencia de la persona interesada.

4. De la resolución de suspensión y de revocación de la inscripción, si procede, se dará traslado al ENAC para su conocimiento.

5. La suspensión y la revocación de la inscripción se acordará sin perjuicio de las responsabilidades en qué pudiera haber incurrido la entidad colaboradora y de las sanciones que puedan imponer los ayuntamientos.

Artículo 20. Potestad sancionadora

Corresponde en los Ayuntamientos regular en sus Ordenanzas las infracciones y sanciones derivadas del ejercicio de la actividad de las ECUVS, según lo dispuesto en la disposición adicional novena de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

Artículo 21. De los colegios profesionales

1. Los colegios profesionales, que sus colegiados puedan realizar las funciones previstas en este decreto, podrán inscribirse en el RECUV, de acuerdo con los requisitos y condiciones exigidos en esta norma.

2. El colegio profesional que se inscriba en el RECUV tendrá que especificar de manera indudable los colegiados que forman parte, por medio de contratación o por cualquier otro vínculo obligatorio.

3. Los colegios profesionales inscritos en el RECUV y sus colegiados, que ejerzan las funciones previstas en este decreto, atenderán al régimen de incompatibilidades del artículo 9 y cualquier otra incompatibilidad prevista en la legislación vigente en cada momento.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición Adicional Primera. Regla de no gasto

La implementación y el despliegue posterior de este decreto no podrá tener ninguna incidencia en la dotación de todos y cada uno de los capítulos de gasto asignados a la consellería competente por razón de la materia y, en todo caso, tendrá que ser atendido con sus medios personales y materiales.

Disposición Adicional Segunda. Tasas de inscripción en el RECUV

La inscripción en el RECUV estará sujeta a las tasas establecidas por ley.

Disposición Adicional Tercera. Personal al servicio de las ECUV

El personal al servicio de las entidades colaboradoras estará sometido al poder de dirección y organización de las mismas. Estas entidades tendrán todos los derechos y deberes inherentes a la calidad de empresario y serán, por lo tanto, las únicas responsables y estarán obligadas al cumplimiento de cuantas disposiciones legales resultan aplicables, puesto que este personal en ningún caso tendrá vinculación jurídica-laboral con la Generalitat ni los Ayuntamientos, o sus organismos públicos. En ningún caso podrá alegarse ningún derecho por este personal en relación con la Generalitat ni los Ayuntamientos o con sus Organismos públicos, ni exigirse a estas responsabilidades de cualquier clase, como consecuencia de las obligaciones existentes entre las ECUV y sus empleados.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Única. Régimen transitorio

1. El RECUV tendrá que estar en funcionamiento en el plazo de un mes desde la publicación de este decreto.
2. Las entidades inscritas en Registro general de entidades de control de calidad de la edificación (Ecce), podrán ejercer las funciones previstas en el artículo 2.2 de este decreto durante el periodo de 6 meses desde la publicación de este decreto, con la condición de presentar, en el plazo de 2 meses desde esta fecha, ante la dirección general con competencias en urbanismo, un compromiso de solicitar la acreditación a la ENAC.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Despliegue normativo

Se faculta a la persona titular de la consellería con competencia en materia de urbanismo para dictar las disposiciones necesarias para la aplicación y el despliegue de este decreto.

Segunda. Colegios Profesionales

El ejercicio de las funciones establecidas en la disposición adicional novena de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana por los colegios profesionales se desarrollará reglamentariamente. Sin perjuicio de la inscripción en el RECUV de los colegios profesionales para desarrollar las funciones previstas en este decreto, los ayuntamientos y los colegios profesionales pueden formalizar convenios de Colaboración en las materias de su competencia para el mejor desarrollo de sus competencias en materia de verificación y control urbanístico de actuaciones urbanísticas.

Tercera. Entrada en vigor

Este decreto entrará en vigor el día siguiente del día que se publique en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana.

Valencia,



CURSO/GUÍA PRÁCTICA URBANISMO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA



Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	20
PARTE PRIMERA	22
Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana.	22
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.	22
1. La reforma de la ley del suelo de la Comunidad Valenciana.	22
a. Los estándares urbanísticos y el porcentaje de aprovechamiento urbanístico público.	23
b. Compra de suelo con carácter especulativo.	23
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.	23
2. Expropiación de solares si no se urbaniza en plazo.	23
2. El Deber de edificar. Agente rehabilitador.	24
a. Informe de Evaluación de Edificios (IEE).	24
b. Agente rehabilitador: expropiación de solares a su favor cuando los propietarios incumplan su "deber de edificar".	24
1. Declaración de zonas prioritarias donde se quiera facilitar la edificación de solares y acabar la trama urbana convocando concurso público.	25
2. Expropiación de solares a favor del agente rehabilitador cuando los propietarios incumplan su "deber de edificar".	25
c. Del agente urbanizador al agente rehabilitador.	25
d. Agente adjudicador	26
3. Gestión directa publica de los programas de actuación.	26
a. Control público sobre los procesos de ocupación del territorio.	26
b. Evitar que los agentes urbanizadores puedan promover instrumentos de desarrollo que reclasifiquen nuevas "piezas" del territorio como suelo urbanizable.	26
4. Proyectos de Inversión Estratégica Sostenible (PIES).	27
a. Los programas integrados de economía sostenible (PIES) sustituirán a las ATE en la nueva ley del suelo de la Comunidad Valenciana.	27
b. Se elimina la figura de las Actuaciones Territoriales Estratégicas (ATE).	28
c. Proyectos de Inversión Estratégica Sostenible (PIES).	29
d. Sintonía con la Estrategia Territorial de la Comunitat y con los nuevos criterios de sostenibilidad y viabilidad.	29
5. Zonas fantasma y diseminados.	29
6. Planes de Actuación Integrada (PAI).	29
a. Los PAI en la reforma de la ley del suelo de la Comunidad Valenciana.	29
b. Planes de Actuación Integrada (PAI) ya iniciados.	30
c. Planes de Actuación Integrada (PAI) no iniciados. PAIs antieconómicos y que pueden ser revertidos. Reparcelación inversa.	31
7. Proceso de legalización de viviendas.	32
a. Edificaciones aisladas o agrupadas en todo el territorio valenciano en suelo no urbanizable.	32
b. Ejecución subsidiaria.	32
c. Amnistía urbanística. Proceso de legalización de viviendas.	32
TALLER DE TRABAJO	34
Resuelta la cuestión de inconstitucionalidad ante la ley del suelo de la Comunidad Valenciana. Reforma de la ley del suelo de la Comunidad Valenciana.	34
TALLER DE TRABAJO	37



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.	37
ANEXO I. Normativa del Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral	43
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	55
RESUMEN	56
TALLER DE TRABAJO	82
Ley 5/2018, de 6 de marzo, de la Generalitat, de la Huerta de Valencia.	82
1. Motivación de la Ley 5/2018, de 6 de marzo, de la Generalitat, de la Huerta de Valencia.	82
2. El Plan de acción territorial de ordenación y dinamización	86
3. Suelo agrario infrautilizado y arrendamiento forzoso	87
4. Zonificación y clasificación del suelo y edificabilidad en suelos degradados	88
5. El Consejo de la Huerta de Valencia	88
6. Plan de desarrollo agrario	89
PARTE SEGUNDA.	115
Tipología del suelo y planeamiento urbanístico.	115
Capítulo 2. Tipología del suelo.	115
1. Clasificación del suelo: suelo urbano, suelo urbanizable, suelo no urbanizable y suelo urbanizable sin programa de actuación.	115
2. Condición jurídica de solar.	116
a. Requisitos para que las parcelas tengan la condición de solar.	116
b. El deber de edificación de los solares.	117
c. Facultades de los propietarios de solares antes de ser incluidos en un programa de actuación o en un ámbito de reforma interior.	118
d. Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar	118
3. Régimen del suelo no urbanizable y suelo urbanizable sin programa de actuación.	119
Capítulo 3. Planeamiento urbanístico.	125
1. El planeamiento urbanístico.	125
2. Instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial.	127
a. Instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial de ámbito supramunicipal.	127
b. Instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial de ámbito municipal.	127
3. Planeamiento de ámbito municipal.	127
4. El plan general estructural y la ordenación estructural.	128
5. Planes parciales.	129
6. Planes especiales	131
7. Estudios de detalle.	131
8. Los proyectos de urbanización.	132
TALLER DE TRABAJO	134
Caso práctico. Modificación puntual de un PGOU de municipio de la Comunidad Valenciana.	134
TALLER DE TRABAJO	158
Criterios para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental	



y territorial.	158
TALLER DE TRABAJO	160
Informe del Proceso de Participación Pública del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica del Plan de Ordenación en la Comunidad Valenciana.	160
Caso real 1 de municipio de la Comunidad Valenciana.	160
Caso real 2 de municipio de la Comunidad Valenciana.	172
TALLER DE TRABAJO	182
Estudio de detalle y estudio de integración Paisajística en la Comunidad Valenciana.	182
TALLER DE TRABAJO	189
Modelo técnico por arquitecto de estudio de integración paisajística en la Comunidad Valenciana.	189
Ubicación. Descripción de la actuación	190
Promotor. Autor del estudio	190
Ámbito de estudio: cuenca visual	190
Planeamiento urbanístico y ambiental de aplicación	190
Normativa urbanística de aplicación	190
Normas de carácter paisajístico de aplicación	190
Delimitación del ámbito de estudio y caracterización de las unidades de	190
Paisaje y de los recursos paisajísticos afectados	190
Delimitación de las unidades de paisaje	190
Recursos paisajísticos	190
Medidas de integración paisajística	190
Planes y proyectos en trámite o ejecución dentro del mismo ámbito de estudio	190
Reportaje fotográfico	190
Documentación justificativa	190
Plan de participación pública	190
Alcance y contenido del estudio	190
Justificación del cumplimiento de las determinaciones del estudio de paisaje de planeamiento del municipio u otras que les sean de aplicación	190
Valoración de la integración paisajística	190
Valoración de la integración visual	190
Conclusiones de la valoración de la integración paisajística y visual.	190
TALLER DE TRABAJO	229
Caso real. Modelo de Estudio de Integración Paisajística.	229
Antecedentes y objeto.	229
Descripción y definición del alcance de la situación.	229
Promotor antecedentes proyecto.	229
Delimitación del ámbito de estudio	229
Planes o proyectos en trámite en el mismo ámbito	229
Identificación de impactos y medidas correctoras.	229
Valoración y justificación de la integración paisajística y visual.	229
Identificación paisajística.	229
Identificación visual.	229
TALLER DE TRABAJO	251
Caso práctico. La transitoriedad de la norma de urgencia en el plan de ordenación detallada del PGOU de Castellón	251
TALLER DE TRABAJO	285
Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana.	285
PARTE TERCERA	287
Licencias urbanísticas.	287



Capítulo 4. Licencias urbanísticas.	287
1. Actos sujetos a licencia urbanística.	287
2. Actuaciones sujetas a declaración responsable.	288
3. Condiciones de otorgamiento de las licencias urbanísticas.	289
4. Procedimiento en el otorgamiento de licencias urbanísticas.	290
5. Caducidad de las licencias urbanísticas.	290
TALLER DE TRABAJO	292
Caso real de otorgamiento de licencia en municipio de la Comunidad Valenciana.	292
TALLER DE TRABAJO	297
Proyecto de decreto del Consell por el cual se regulan las funciones y el Registro de las entidades colaboradoras de la administración en la verificación y control de las actuaciones urbanísticas.	297
1. Entidad colaboradora de la administración en la verificación y control de las actuaciones urbanísticas (ECUV).	297
2. Información pública	299
3. Las ECUV	300
4. Procedimiento	301
PARTE CUARTA	302
Gestión urbanística.	302
Capítulo 5. Gestión urbanística.	302
1. La equidistribución y las técnicas de gestión urbanística.	302
2. Los conceptos básicos de la equidistribución.	302
Área de reparto	303
Área urbana homogénea	303
Aprovechamiento tipo	303
Aprovechamiento subjetivo	303
Aprovechamiento objetivo	303
Excedente de aprovechamiento	303
Porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración	304
Compensación de excedente de aprovechamiento	304
Transferencia de aprovechamiento	304
Capítulo 6. La parcelación urbanística.	305
1. Licencias de parcelación o división de terrenos.	305
2. Indivisibilidad de terrenos en las distintas clases de suelo.	306
3. Parcelaciones de fincas rústicas.	306
Capítulo 7. La reparcelación urbanística.	309
1. La reparcelación urbanística.	309
2. Clases de reparcelación urbanística: voluntaria o forzosa y económica.	310
3. El proyecto de reparcelación.	311
4. Procedimiento de la reparcelación forzosa.	312
5. Efectos de la reparcelación.	313
6. Derechos de los afectados por la reparcelación.	314



7. Reglas para distribuir las adjudicaciones.	315
8. Reglas especiales sobre proindivisos en caso de reparcelación.	315
9. Identificación y titularidad de fincas, bienes y derechos afectados.	317
10. Cuenta de liquidación provisional y liquidación definitiva de la reparcelación.	318
11. Reparcelación en régimen de propiedad horizontal.	319
TALLER DE TRABAJO	321
La reparcelación inversa en la Comunidad Valenciana como solución a los PAIs inviables y reversibles.	321
1. La reparcelación inversa como solución a los PAIs fantasmas (urbanizaciones fantasmas).	321
2. Planes de Actuación Integrada (PAI) no iniciados. PAIs antieconómicos y que pueden ser revertidos. Reparcelación inversa.	321
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.	322
3. La solución de la Ley 1/2019 a la reversión de la reparcelación.	323
a. Dar solución a los distintos escenarios que han generado los PAIs fantasmas.	323
b. Cuestiones analizadas.	324
• Determinación de los interesados en el procedimiento de reparcelación inversa; supuestos de transmisión de parcelas resultantes, cambios de titularidad, etc...	324
• Delimitación del área reparcelable.	324
• Tratamiento de los excesos y defectos de adjudicación.	324
• Tratamiento de las indemnizaciones por extinción de derechos y cargas incompatibles con el planeamiento o el proyecto de reparcelación.	324
• Tratamiento de las operaciones de depuración jurídico-registral de las parcelas aportadas en el proyecto inicial; supuestos de inmatriculación, rectificación, etc.	324
• Tratamiento de las parcelas con afección parcial.	324
• Supuestos de propietarios que escogieron la retribución al urbanizador en especie.	324
• Tratamiento del suelo dotacional público.	324
c. El procedimiento legal de la reversión de la reparcelación	324
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.	326
5. Documentos urbanísticos del proceso de reparcelación inversa en un supuesto anterior a la ley 1/2019.	330
a. Memoria	330
1º. Introducción general	330
1.1. Antecedentes	330
1.2. Situación actual	330
1.3. Bases legales de la actuación	330
1.4. Objeto de la reparcelación inversa. Su tramitación	330
1.5. Contenido del proyecto de reparcelación	330
Memoria.	330
Relación de propietarios e interesados.	330
Descripción de las parcelas aportadas.	330
Propuesta de adjudicación de fincas resultantes.	330
Planos	330
Emplazamiento.	330
Plano catastral.	330
Estado actual. Usos del suelo.	330
Parcelas aportadas.	330
Fincas adjudicadas	330
Superpuesto de aportadas y adjudicadas.	330



1.6. Descripción de la unidad reparcelable.	330
1.7. Situación urbanística de los terrenos objeto de reparcelación	330
A). Descripción de los terrenos en el momento actual.	330
B). Descripción del planeamiento que se ejecuta	330
C). Relación existente / planificado.	330
2º. Criterios específicos de la reparcelación inversa	330
2.1. Titulares e interesados. Su actualización	330
2.2. Definición de los derechos de los afectados	330
2.3. Valoración del suelo	330
2.4. Valoración de las indemnizaciones	330
2.5. Corrección de errores	330
2.6. Tratamiento de las parcelas con afección parcial	330
2.7. Tratamiento de los propietarios no tuvieron adjudicación de parcela de resultado.	330
2.8. Tratamiento del suelo dotacional público.	330
2.9. Cargas urbanísticas, coeficiente de participación y valor del suelo.	330
2.10. Participaciones de los miembros de la familia almenar en las distintas parcelas y fincas.	330
Anexo: certificación registral de dominio y cargas.	330
b. Emplazamiento	331
c. Catastral	331
d. Ortofoto	331
e. Parcelas Aportadas	331
f. Fincas Adjudicadas	331
g. Superposición Aportadas-Adjudicadas	331

TALLER DE TRABAJO 406

Caso real de Proyecto de reparcelación forzosa en la Comunidad Valenciana. 406

Ámbito 407

Modificado tras periodo de información al público	407
INDICE	407

DOCUMENTO 1. MEMORIA 407

1. ANTECEDENTES	407
1.1. Planeamiento que se ejecuta	407
2. NORMATIVA APLICABLE	407
3. DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN	407
4. CONCEPTO Y OBJETO DE LA REPARCELACIÓN	407
5. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REPARCELABLE	407
5.1. Superficie y límites del Área Reparcelable	407
6. CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR LA TITULARIDAD DE LAS PARCELAS AFECTADAS	407
7. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE BIENES Y DERECHOS	407
7.1. Valoración de plantaciones, edificaciones, construcciones e instalaciones que deban demolerse o destruirse	407
7.2. Valoración de cargas y gravámenes	407
7.3. Valoración de actividades económicas	407
8. FINCAS APORTADAS	407
8.1. Tratamiento de los bienes de dominio público	407
8.2. Titularidades dudosas.	407
9. CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS	407
10. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE SUPERFICIES ADJUDICADAS	407
11. FINCAS ADJUDICADAS	407
12. CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE DE LUCES Y VISTAS	407
13. CARGAS Y GASTOS QUE CORRESPONDEN A LOS ADJUDICATARIOS	407
14. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	407
15. EFECTOS DE LA REPARCELACIÓN	407
2. Relación de propietarios e interesados	407
3. Descripción de las fincas o partes de fincas aportadas a la reparcelación	407
4. Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes	407
5. Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan	407



6. Cuenta de liquidación provisional	407
7. Planos	407
1- Planos de Información	407
1.1.- Situación	407
1.2.- Catastral	407
1.3.- Parcelario Instituto Geográfico y Catastral	407
1.4.- Estado Actual – Topográfico	408
1.5.- Cesión y transferencia de aprovechamiento	408
2- Planos de Proyecto	408
2.1.- Fincas Aportadas	408
2.2.- Ordenación Pormenorizada	408
2.3.- Fincas Adjudicables	408
2.4.- Fincas Resultantes	408
2.5.- Fincas Resultantes Acotadas	408
2.6.- Superposición	408
8. Memoria de cuotas de urbanización	408
9. Anejos	408
Anejo I: Certificados de dominio y cargas.	408
Anejo II: Informes municipales.	408
Anejo III: Acuerdos del Consejo de Administración ADIF.	408
Anejo IV: "Informe de Valoración Urbanística".	408
Anejo V: Costes por descontaminación de suelo.	408
Anejo VI: Informes contestación alegaciones.	408
Anejo VII: Valoración de Centros de Transformación Diferidos.	408
Capítulo 8. Expropiación urbanística.	449
1. Supuestos expropiatorios.	449
2. El derecho a la expropiación rogada.	449
3. Expropiación individualizada o conjunta.	451
4. Procedimiento de tasación conjunta	451
5. Ocupación directa.	452
Capítulo 9. Los programas de actuación urbanística (PAU).	455
1. El programa de actuación urbanística (PAU).	455
2. Clases de programas de actuación urbanística (PAU).	456
a. Programa de actuación urbanística (PAU - PAI) integrada.	456
Alternativa técnica.	457
Proposición jurídico-económica.	458
b. Programa de actuación urbanística (PAU) aislada.	459
Alternativa técnica	459
Propuesta de convenio urbanístico	460
Proposición jurídico-económica	460
TALLER DE TRABAJO	462
Formularios elaboración de un PAI.	462
1. Expediente	462
2. Procedimiento a solicitud de particular.	464
3. Informe de los servicios técnicos municipales	465
4. Acuerdo rechazando las alternativas técnicas de PAI	466
5. Información pública	467
a. Información pública de la propuesta de Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución	468
b. Información pública de alternativa técnica del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución presentada por una Agrupación de Interés Urbanístico.	470



6. Apertura de plicas _____	472
7. Informe técnico. _____	474
8. Adjudicación del PAI. Adjudicación. _____	475
9. Publicación del acuerdo _____	477
Capítulo 10. El agente urbanizador en la Comunidad Valenciana. _____	478
1. La definición del estatuto del urbanizador y la garantía de los derechos de propiedad en el proceso urbanístico. _____	478
2. El agente urbanizador. _____	480
3. Gestión pública, directa o indirecta de la gestión urbanística. _____	481
a. Asignación de la condición de urbanizador en régimen de gestión urbanística por los propietarios (agrupación de interés urbanístico). _____	481
b. Asignación de la condición de urbanizador en régimen de gestión urbanística pública. _____	482
4. Los programas de actuación urbanística integrada (PAI) en régimen de gestión directa. _____	483
a. Agrupación de interés urbanístico. _____	483
b. Programa de actuación integrada mediante empresa mixta. _____	483
5. Actuaciones previas al procedimiento de aprobación y adjudicación del programa de actuación integrada (PAI). _____	484
6. Elección de la alternativa técnica del programa de actuación integrada. _____	487
7. Procedimiento de designación del agente urbanizador. _____	489
8. Nombramiento del urbanizador y suscripción del convenio. _____	490
9. Cautelas administrativas tras la designación del agente urbanizador. _____	490
10. La ejecución del programa de actuación integrada (PAI). _____	491
11. Relación entre el agente urbanizador y los propietarios. _____	494
12. Modalidades de retribución al urbanizador. _____	495
13. Cargas de urbanización del programa de actuación integrada (PAI). _____	496
14. Retasación de cargas y revisión de precios. _____	498
15. Pago de la retribución al agente urbanizador. _____	499
16. Garantías. _____	500
a. Garantías de cumplimiento de las obligaciones del agente urbanizador. _____	500
b. Garantías a favor del agente urbanizador. _____	501
17. Las relaciones del agente urbanizador con el constructor. _____	502
18. Finalización del programa de actuación integrada (PAI). _____	504
19. Revocación del agente urbanizador. _____	504
TALLER DE TRABAJO _____	508
Formularios del agente urbanizador. _____	508
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. _____	508
2. Traslado para informe jurídico municipal. _____	510
3. Informe técnico municipal. _____	511
4. Acuerdo municipal sobre el PAU presentado por un agente urbanizador. _____	514



5. Publicaciones y notificaciones a propietarios. _____	516
6. Escritos de alegaciones, subsanaciones y propuestas de alternativas. _____	518
7. Certificados de la secretaría municipal relativos a la publicidad de los PAU. _____	521
8. Decisiones municipales sobre las alternativas al agente urbanizador. _____	523
9. Designación del agente urbanizador provisional (cargas, duración de obras, reparcelación, etc.). _____	526
10. Adjudicación a Agente Urbanizador de un PAI. _____	530
Modelo a _____	530
Modelo b _____	530
11. Edictos y notificaciones de la adjudicación a Agente Urbanizador de un PAI. _____	532
12. Escrito aceptando la designación como agente urbanizador adjudicatario. _____	535
13. Escrito de renuncia a la designación como agente urbanizador adjudicatario. _____	536
14. Convenio de agente urbanizador. _____	537
15. Prórroga a agente urbanizador para finalizar obras. _____	542
16. Cesión de la condición de agente urbanizador. _____	543
17. Escrito de presentación de proyecto de reparcelación por el agente urbanizador	544
18. Reparcelación forzosa con agente urbanizador. Expediente completo (memoria, propietarios, criterios de valoración, adjudicación, etc.). _____	545
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. _____	560
Base I. Objeto de las bases particulares de programación. _____	560
Base II. Naturaleza y régimen jurídico aplicable al contrato para el desarrollo y ejecución del programa. _____	560
Base III. Ordenación urbanística vigente. _____	560
Base IV.- Memoria de necesidades y objetivos del programa de actuación integrada.	561
Base V. Parámetros urbanísticos. _____	562
Base VI. Ampliación del ámbito territorial a programar. _____	563
Base VII. Criterios de ordenación urbanística de las propuestas de planeamiento a formular. _____	563
Base VIII. Objetivos de la edificación privada. _____	563
Base IX. Prescripciones técnicas mínimas de los documentos de la alternativa técnica. _____	563
Base X. Prescripciones técnicas mínimas del proyecto de urbanización. _____	564
Base XI. Admisibilidad de variantes. _____	566
Base XII. Precio de licitación y garantía provisional. _____	566
Base XIII. Calendario de plazos de desarrollo y ejecución del programa. _____	566
Base XIV. Legitimación para formular propuesta de programa. Solvencia económica y financiera, técnica y profesional. _____	567
Base XV. Plazo y lugar para presentación de proposiciones. _____	568
Base XVI. Documentación integrante de las proposiciones. _____	568
Base XVII. Modelo de proposición. _____	569



Base XVIII. Criterios de adjudicación.	569
1. Criterios de puntuación de la alternativa técnica.	570
2. Criterios de puntuación de la proposición jurídico-económica.	571
Base XIX. Mesa de programación.	571
Base XX. Garantía definitiva.	572
Base XXI. Dictamen del consejo superior de territorio y urbanismo.	572
Base XXII. Prerrogativas del excelentísimo ayuntamiento de	572
Base XXIII. Jurisdicción competente.	572
20. Gestión indirecta del Programa de Actuación Integrada por Agente Urbanizador.	573
Concurso para la adjudicación de la gestión indirecta del Programa de Actuación Integrada de Sector de Suelo Urbanizable Terciario.	573
21. Ordenanzas municipales para agentes urbanizadores y AIU.	585
Ordenanza reguladora de las bases generales para la adjudicación de los programas de actuación integrada.	585
PARTE QUINTA	608
Entidades de conservación y agrupaciones de interés urbanístico en la Comunidad Valenciana.	608
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 Comunitat Valenciana.	608
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	608
1. Antecedentes preautonómicos.	608
2. Las limitaciones de la normativa del 94 a las entidades urbanísticas.	609
3. La LOTUP 2014.	609
4. Ley 14/2018, de 5 de junio, de la Generalitat, de gestión, modernización y promoción de las áreas industriales de la Comunitat Valenciana.	610
5. La reforma 1/2019	610
TALLER DE TRABAJO	611
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.	611
1. Entidades de gestión y modernización de las áreas industriales.	611
a. La creación de estas entidades de gestión es voluntaria	611
b. La adscripción a dichas entidades de gestión será "universal, obligatoria y automática".	612
2. Clases de entidades de gestión y modernización de las áreas industriales (básicas, industriales y avanzadas).	615
a. Área industrial básica	615
b. Área industrial consolidada	615
c. Área industrial avanzada	616
3. Régimen legal del las Entidades de gestión y modernización de las áreas industriales	617
Naturaleza y régimen jurídico	617
Sujetos integrantes	617
Funciones	618



Legitimación y contenido de la solicitud de constitución _____	619
Estatutos _____	620
Negociación del convenio _____	621
Aprobación provisional _____	622
Asamblea de ratificación _____	622
Autorización de la constitución y firma del convenio _____	623
Publicidad y registro _____	623
Periodo de vigencia _____	624
Obligaciones de los sujetos integrantes de la entidad _____	624
Del cumplimiento de las obligaciones _____	625
Régimen de organización y funcionamiento _____	626
Órganos de la entidad _____	626
La asamblea general _____	626
Funciones de la asamblea general _____	627
Petición de dotaciones, infraestructuras o servicios adicionales _____	627
Coeficientes de participación y régimen de acuerdos de la asamblea general _____	628
Impugnación de los acuerdos de la asamblea general _____	628
Elección de la junta directiva _____	629
Funciones y régimen de funcionamiento de la junta directiva _____	630
La presidencia de la entidad _____	631
La gerencia _____	631
Recursos económicos de las entidades de gestión y modernización _____	631
Disolución _____	632
Foro consultivo de participación _____	632
4. Zonas de "enclave tecnológico" _____	633
5. Marca de calidad "municipio industrial estratégico» _____	633
Reconocimiento como municipio industrial estratégico _____	633
Procedimiento de declaración _____	633
Revocación _____	634
Municipio logístico estratégico _____	634
Capítulo 12. Las agrupaciones de interés urbanístico en la Comunidad Valenciana. _____	636
1. Las agrupaciones de interés urbanístico. _____	636
2. Registros de Programas de Actuación y Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras. _____	637
TALLER DE TRABAJO _____	639
Formularios de una agrupación de interés urbanístico (AIU). _____	639
1. Formulario de escritura de constitución de agrupación de interés urbanístico (AIU). _____	639
2. Modelo de Estatutos de Agrupación de interés urbanístico _____	644
TALLER DE TRABAJO _____	664
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). _____	664
1. Edicto municipal. _____	666
2. Memoria PAI _____	668
3. Proposición Jurídico Económica y propuesta Convenio Urbanístico. _____	683
4. Informe-Memoria de viabilidad económica. _____	709
5. Informe memoria de sostenibilidad económica. _____	744
6. Proyecto para la compleción. Obras de Urbanización. _____	787



7. Escrituras públicas. _____	793
PARTE SEXTA _____	850
Convenios urbanísticos. _____	850
Capítulo 13. Convenios urbanísticos. _____	850
TALLER DE TRABAJO _____	851
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. _____	851
TALLER DE TRABAJO _____	854
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. _____	854
TALLER DE TRABAJO _____	860
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. _____	860
PARTE SÉPTIMA _____	865
Deber de conservación y declaración de ruina urbanística. _____	865
Capítulo 14. Deber de conservación y rehabilitación e inspección periódica de edificaciones. _____	865
1. El deber de edificación _____	865
2. Deber de conservación y rehabilitación e inspección periódica de edificaciones. _____	866
3. Deber de dotación de servicios urbanísticos básicos y de incorporación de medidas de integración paisajística _____	868
5. Límite del deber de conservación y rehabilitación. _____	869
6. Órdenes de ejecución de obras de conservación y de obras de intervención y expropiación de los inmuebles que incumplan estas órdenes. _____	870
7. Órdenes de adaptación al entorno. _____	871
TALLER DE TRABAJO _____	872
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 _____	872
1. Sujetos _____	873
2. Registros e inscripciones (Documentación) _____	874
3. Obligaciones y responsabilidades _____	874
4. Métodos de control _____	874
TALLER DE TRABAJO _____	876
Régimen de edificación y rehabilitación forzosa y en sustitución del propietario. _____	876
Declaración de incumplimiento y régimen de edificación forzosa _____	876
Declaración de incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar por iniciativa privada _____	878



Programa de actuación aislada en sustitución del propietario	878
_____	878
Modalidades de participación de los propietarios	880
Venta forzosa	881
Expropiación forzosa por incumplimiento del deber de edificar	882
Iniciación de las actuaciones para la edificación forzosa y subrogación de la Generalitat	882
_____	882
Actuación fuera de las áreas de actuación delimitadas	883
_____	883
Capítulo 15. La ruina urbanística.	884
1. Declaración de edificios en situación legal de ruina.	884
2. Amenaza de ruina inminente.	885
3. Intervención en edificios catalogados.	886
PARTE OCTAVA	887
Disciplina urbanística.	887
Capítulo 16. La disciplina urbanística.	887
1. La disciplina urbanística.	887
2. Protección de la legalidad urbanística.	887
3. Obras ejecutadas sin licencia o disconformes con la misma.	888
4. El expediente de restauración de la legalidad urbanística.	889
5. Incumplimiento por el interesado de la orden de restauración o de suspensión.	890
6. Infracciones y sanciones urbanísticas.	891
7. La prescripción de la sanción.	892
TALLER DE TRABAJO	894
Esquemas de Disciplina urbanística en la Comunidad Valenciana.	894
Procedimientos administrativos de disciplina urbanística.	894
Procedimiento de restauración de la legalidad urbanística.	894
Procedimiento sancionador.	894
La impugnación autonómica de licencias municipales.	894
Responsabilidad penal.	894
Competencias municipales y autonómicas.	894
Competencias sobre suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.	894
La orden de demolición.	895
Terceros adquirentes de buena fe.	895
Plazos para ejercer la potestad de restauración.	895
Incumplimiento de la orden de restauración.	895
Agencia valenciana de protección del territorio.	895
Capítulo 17. Las edificaciones fuera de ordenación y zonas semiconsolidadas.	901
1. Edificaciones fuera de ordenación y zonas semiconsolidadas.	902
2. Situaciones semiconsolidadas.	903
a. Situaciones semiconsolidadas en la reparcelación.	903
b. Deberes urbanísticos de los propietarios en situaciones semiconsolidadas.	903
TALLER DE TRABAJO	905
Legalización de viviendas en suelo no urbanizable con la reforma 1/2019 de la ley del suelo de la Comunidad Valenciana	905
_____	905



1. El propietario puede paralizar los expedientes administrativos y obtener la legalización de su vivienda. _____	905
2. La solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica de cualquiera de los instrumentos de minimización de impactos. _____	906
3. Situaciones _____	906
a. Que se trate de una agrupación de viviendas. _____	906
b. Que se trate de edificaciones aisladas. _____	906
4. Declaración de situación individualizada. _____	907
TALLER DE TRABAJO _____	908
Solución a las viviendas ilegales en suelo no urbanizable en la Comunidad Valenciana. _____	908
Minimización de impactos territoriales en el suelo no urbanizable _____	909
Actuaciones de minimización del impacto territorial generado por los núcleos de viviendas en el suelo no urbanizable. _____	909
Ordenación de las actuaciones de minimización del impacto territorial _____	911
Actuaciones de minimización de impacto territorial generado por las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable. _____	914
Efectos de la actuación de minimización del impacto territorial. _____	915
TALLER DE TRABAJO _____	917
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. _____	917
Obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones. Plazo de caducidad de la acción para ordenar la restauración de la legalidad urbanística	918
PARTE NOVENA _____	920
Formularios. _____	920
A. REPARCELACIÓN FORZOSA _____	920
1. El porqué del procedimiento de reparcelación Forzosa _____	920
2. El procedimiento de reparcelación Forzosa _____	926
a. Providencia de alcaldía _____	926
b. Informe de secretaría _____	927
c. Providencia de alcaldía _____	933
d. Publicaciones. _____	934
e. Notificaciones y certificaciones. _____	936
f. Providencias. _____	938
g. Resolución. _____	940
h. Publicaciones. _____	942
i. Informes Técnicos. _____	946
MODELOS ADICIONALES DE REPARCELACIÓN. _____	957
1. Providencia de iniciación del expediente de reparcelación por imperativo legal. _	957
a. Modelo 1. _____	957
b. Modelo 2. _____	959
c. Modelo 3. _____	961
d. Modelo 4. _____	963
2. Redacción de oficio del Proyecto de Reparcelación. _____	965
3. Notificación a los interesados. _____	966



4. Anuncio.	968
5. Identificación de propietarios titulares de las fincas afectadas por la relimitación.	969
6. Oficio para la identificación de propietarios y fincas afectadas	970
7. Incoación a iniciativa privada (100% de propietarios afectados).	971
8. Incoación a iniciativa privada: Edicto	972
9. Solicitud de certificación registral de titularidad y cargas de las fincas incluidas en la unidad reparcelable	973
a. Modelo 1.	973
b. Modelo 2.	975
c. Modelo 3.	976
d. Modelo 4.	977
10. Notificación a los propietarios de la iniciación de la reparcelación	979
a. Modelo 1.	979
b. Modelo 2.	981
11. Instancia de los propietarios afectados presentando el proyecto de reparcelación	982
12. Acuerdo municipal aprobando realizar de oficio el Proyecto de Reparcelación	983
Preliminar: normas para la redacción del proyecto de reparcelación	983
a. Modelo 1.	993
b. Modelo 2.	994
13. Proyecto de Reparcelación	995
Modelo 1	995
Modelo 2.	1015
14. Proyecto de reparcelación urbanística por mutuo acuerdo	1023
15. Proyecto de reparcelación simplemente económica.	1035
16. Expediente de normalización de fincas	1036
17. Apertura del trámite de información pública	1046
a. Modelo 1	1046
b. Modelo 2	1047
18. Certificación del resultado del trámite de información pública	1048
19. Decreto de la alcaldía proponiendo la redacción del proyecto de reparcelación por la administración municipal	1050
a. Modelo 1.	1050
b. Modelo 2.	1051
20. Acuerdo del ayuntamiento sobre la redacción de oficio del proyecto de reparcelación por la administración	1052
21. Acuerdo aprobación inicial del proyecto de reparcelación.	1053
a. Modelo 1.	1053
b. Modelo 2.	1055
22. Anuncio de aprobación inicial.	1056
23. Notificación personal del acuerdo de aprobación inicial a los interesados	1058
24. Certificación del resultado del trámite de información pública	1061
25. Tramitación de las alegaciones.	1062
26. Informes -técnico y jurídico- sobre las alegaciones.	1063
a. Modelo 1.	1063
b. Modelo 2.	1064
27. Providencia de la Alcaldía sobre trámite de audiencia a los interesados a la vista del informe técnico sobre las alegaciones.	1067



28. Notificación a los afectados por la propuesta de rectificación del proyecto de reparcelación	1068
a. Modelo 1.	1068
b. Modelo 2.	1070
29. Requerimiento a los propietarios para formalizar la reparcelación y transmitan al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria	1071
30. Certificación del trámite de audiencia a la rectificación del proyecto de reparcelación	1072
31. Acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación	1073
a. Modelo 1	1073
b. Modelo 2	1075
c. Modelo 3	1077
d. Modelo 4	1079
32. Anuncio de la aprobación definitiva.	1081
a. Anuncio de publicación	1081
b. Notificación a los interesados	1083
33. Notificación a los interesados del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación	1085
34. Diligencias de notificación y publicación. Aprobación definitiva	1087
35. Requerimiento a propietario para la efectividad de las cesiones previstas en Proyecto de Reparcelación	1089
36. Solicitud de propietario para aplazamiento (o fraccionamiento) de los gastos de urbanización	1090
37. Escritura o documento administrativo de formalización de la reparcelación	1091
a. Formalización mediante escritura pública	1091
b. Inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad	1092
c. Protocolización mediante acta notarial	1096
d. Solicitud de inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad	1098
38. Escritura de reparcelación voluntaria y delimitación de la unidad de actuación discontinua, segregación y cesión gratuita	1099
39. Documento administrativo de formalización de la reparcelación	1104
40. Protocolización del documento administrativo de aprobación de la reparcelación	1106
41. Solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad	1108
42. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria continua.	1109
43. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria y discontinua	1112
44. Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, (incluidos el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización) .	1115
45. Aprobación de iniciativa para el desarrollo por el Sistema de Compensación y reparcelación, previos a la Junta de Compensación.	1118
B. EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS.	1123
1. Escrito requiriendo para la emisión de la hoja de aprecio	1123
2. Descripción del bien expropiado	1124
3. Descripción de un edificio expropiado	1125
4. Escrito del expropiado exponiendo su valoración	1126



5. No aceptación de la hoja de aprecio del expropiado_____	1127
6. Hoja de aprecio de la administración _____	1128
7. Escrito del expropiado no aceptando la hoja de aprecio de la administración.____	1130
8. Requerimiento para llegar al común acuerdo _____	1132
9. Propuesta de adquisición _____	1133
10. Diligencia de no aceptación de la propuesta _____	1134
11. Modelo de convenio _____	1135
FORMULARIOS EN CASO DE LIBERACIÓN DE EXPROPIACIONES. _____	1138
C. CONVENIOS URBANÍSTICOS. _____	1144
1. Escrito de solicitud de particular proponiendo un convenio urbanístico a la administración. _____	1144
2. Modelo básico de convenio aceptando la modificación puntual del PGOU. _____	1146
3. Convenio para recalificación como finca urbana mediante modificación puntual del PGOU. _____	1152
4. Convenio urbanístico para recalificación a urbano mediante cesión de terreno para dotación mediante modificación puntual del PGOU. _____	1155
5. Convenio urbanístico para aumento de altura de edificio mediante modificación puntual del PGOU con compensación dineraria. _____	1158
6. Convenio urbanístico para ocupación de terrenos para realizar obras de urbanización _____	1160
7. Convenio urbanístico para modificación puntual del PGOU a efectos de obras y edificabilidad, mediante cesión de terrenos. _____	1162
8. Convenio urbanístico para urbanización, construcción y mantenimiento de aparcamiento público. _____	1165
9. Convenio urbanístico para recalificación de una finca parcialmente urbana. _____	1170
10. Convenio urbanístico para inclusión de terrenos en suelo urbano mediante revisión del PGOU. _____	1173
11. Convenio urbanístico para desarrollar unidad de actuación _____	1177
12. Convenio urbanístico para ampliación de una gran superficie /centro comercial	1182
13. Convenio urbanístico para la construcción de VPO. _____	1185
14. Convenio urbanístico entre el Ministerio de Fomento y Consejería de obras públicas y urbanismo para la delimitación de un área de rehabilitación prioritaria_____	1188
15. Convenio urbanístico para la inclusión de un terreno en suelo urbano, mediante la modificación puntual del PGOU _____	1191
16. Convenio urbanístico para la cesión de un terreno destinado a la construcción de un polideportivo, mediante la modificación puntual del PGOU _____	1194
17. Convenio urbanístico entre el ayuntamiento y una empresa para la ejecución del planeamiento por el sistema de expropiación. _____	1197
18. Convenio urbanístico para la ocupación de terrenos para ejecutar obras de urbanización. _____	1202
19. Convenio Urbanístico de Gestión y Ejecución del Planeamiento. _____	1205
D. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE CONVENIOS _____	1208
1. Providencia de alcaldía_____	1208



2. Informe de secretaría _____	1209
3. Textos preliminares y diligencias. _____	1211
4. Publicidad. _____	1214
5. Alegaciones. _____	1217
6. Informes técnicos. _____	1219
7. Textos finales de convenios. Modelo. _____	1222
8. Diligencias finales. _____	1225
9. Informes y dictámenes. _____	1227
10. Acuerdo plenario. _____	1230





¿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.