

AYUDAS A LA REHABILITACIÓN URBANÍSTICA EN LA COMUNIDAD VALENCIANA. GESTIÓN DE LAS ACTUACIONES EN ÁREAS DE REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA Y RURAL



- 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.

24 de abril de 2020

[Rehabilitación edificatoria.](#) [Rehabilitación urbanística.](#) [Urbanismo de la Comunidad Valenciana](#)

La Dirección General de Vivienda y Regeneración Urbana de la Generalitat publicó la Guía de Gestión de Actuaciones en Áreas de Regeneración y Renovación Urbana y Rural, con base en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 (la "Guía de Gestión" y el "PEV 2018-2021").

Rehabilitación de viviendas unifamiliares, edificios plurifamiliares e interior de viviendas. Regeneración y renovación urbana o rural (las "ARRUR").

La Guía de Gestión trata de orientar a las Administraciones y otras entidades designadas en la gestión de las ARRUR.

Entre las principales cuestiones que incorpora la Guía de Gestión, cabe destacar que el Ayuntamiento debe crear una oficina municipal específica para gestionar las ARRUR (informar a los propietarios, gestionar expedientes, etc.).



Asimismo, la Guía de Gestión señala aquellas actuaciones que, sujetas a determinados requisitos, son subvencionables como la:

1) rehabilitación de viviendas unifamiliares, edificios plurifamiliares e interior de viviendas: los edificios tienen que estar finalizados antes de 1996, salvo excepciones; tienen que cumplir un 70% de uso residencial de vivienda sobre rasante; las actuaciones requieren el acuerdo de la Comunidad de Propietarios, salvo propietario único, etc.

2) La ejecución de obras de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano mediante obras de urbanización, reurbanización y mejora de la accesibilidad de espacios públicos (consolidación, pavimentación, jardinería, infraestructuras, reducción del uso de agua potable y de riego, implantación de energías renovables, uso de materiales reciclados o renovables en edificación o urbanización, etc.).

3) Obras de demolición de edificios, de viviendas e infraviviendas y de edificación de viviendas y viviendas de nueva construcción: los nuevos edificios tendrán que tener calificación energética mínima B, y cumplir con las exigencias del Código Técnico de la Edificación.

4) Programas de realojo temporal en casos de desalojo: de ocupantes de edificios que deban ser desalojados de su vivienda habitual a consecuencia de una actuación de rehabilitación o reedificación.

**Gestión de las actuaciones a realizar
en las Áreas de Regeneración y
Renovación Urbana y Rural
previstas en el Real Decreto
106/2018, de 9 de marzo, por el que
se regula el Plan Estatal de Vivienda**

2018-2021

**Guía de tramitación para ayuntamientos y entes
gestores que hayan suscrito Acuerdo de la Comisión
Bilateral de Seguimiento.**

El Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, prevé en su capítulo VIII el Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural. Dicho programa tiene por objeto la financiación de la realización conjunta de obras de rehabilitación de edificios y viviendas, incluidas las viviendas unifamiliares, de urbanización o reurbanización de espacios públicos y, en su caso, de edificación de edificios o viviendas en sustitución de edificios o viviendas demolidos, dentro de ámbitos de actuación denominados áreas de regeneración y renovación urbana o rural (en adelante ARRUR) previamente delimitados. Estas obras se realizarán con la finalidad de mejorar los tejidos residenciales, y recuperar funcionalmente conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y núcleos rurales.

A los efectos de la aplicación del Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural, deberán suscribirse los acuerdos de la Comisión Bilateral de Seguimiento con la participación del Ayuntamiento previstos en la cláusula séptima del “Convenio de colaboración entre el Ministerio de Fomento y la Comunitat Valenciana para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021”.

El presente documento pretende orientar de forma genérica a los ayuntamientos así como a cualquier entidad gestora designada a los mismos efectos, en la gestión de las actuaciones previstas en las áreas de regeneración y renovación urbana y rural, sin perjuicio de que en todo momento se ajustará a lo establecido en el acuerdo de la Comisión Bilateral suscrito, así como en la legislación aplicable.

1. Oficina de gestión del ARRUR

- 1 El ayuntamiento deberá crear una oficina municipal específica para gestionar las actuaciones previstas en el ARRUR y designar el órgano competente responsable de la certificación de las actuaciones realizadas y los técnicos responsables para la tramitación de las ayudas.
- 2 La oficina de gestión del ARRUR tendrá las siguientes funciones:
 - 2.1 Informar y asesorar a los propietarios únicos o comunidades de propietarios de los edificios incluidos en el área de intervención, informándoles de las ayudas que pueden recibir y asesorándoles con relación a las obras que pueden ejecutar, o bien deban ejecutar de acuerdo con el IEE-CV realizado.
 - 2.2 Gestionar los expedientes de cada uno de los edificios que se van a rehabilitar. La gestión abarcará las siguientes funciones:
 - ayudar a cumplimentar correctamente los documentos que deba aportar el propietario o comunidad de propietarios
 - recopilar la documentación necesaria de cada obra para conceder la Calificación Provisional de cada edificio a rehabilitar o renovar, así como la documentación final de la obra para obtener la Calificación Definitiva.

2. Actuaciones subvencionables

Las actuaciones subvencionables son:

- 1 La rehabilitación de viviendas unifamiliares, edificios plurifamiliares e interior de viviendas
- 2 La ejecución de obras de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano.
- 3 Obras de demolición de edificios, de viviendas e infraviviendas y de edificación de viviendas y viviendas de nueva construcción.

También serán subvencionables:

- 1 Los costes de los programas de realojo temporal de los ocupantes de los inmuebles que deban ser desalojados de su vivienda habitual u ocuparan una infravivienda o chabola a consecuencia de la correspondiente actuación.
- 2 Los gastos de redacción de proyectos y dirección de obras, de los equipos y oficinas de planeamiento, de información (ventanilla única), de gestión y de acompañamiento social de las actuaciones subvencionables.

El coste total de las actuaciones subvencionables anteriores constituirá la inversión de la actuación. Se incluirán también, los honorarios de los profesionales intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos, direcciones técnicas o facultativas, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa, y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados. No se podrán incluir impuestos, tasas o tributos. El gasto correspondiente a la redacción del Informe de Evaluación del Edificio (IEEV.CV) podrá ser subvencionable siempre que no haya sido objeto de subvención anterior en otro programa específico.

El coste total subvencionable no podrá superar los costes medios de mercado de la Comunitat Valenciana. Se entenderán por costes medios de mercado de la Comunitat Valenciana los que figuren en la edición vigente de la Base de Datos de Precios de la construcción del Instituto Valenciano de la Edificación.

En caso de áreas urbanas que ya hayan recibido ayudas como Área de Rehabilitación y Renovación Urbanas (ARRU) dentro del periodo 2013-2016, se deberá justificar claramente la necesidad urgente de intervenir dentro del mismo ámbito en edificios donde no se había actuado anteriormente y se acredite la capacidad de llevar a cabo las nuevas actuaciones propuestas.

Las obras subvencionables podrán estar iniciadas antes de la solicitud de las ayudas, siempre y cuando no estén iniciadas antes de la presentación telemática del preceptivo IEEV.CV, ni podrán estar finalizadas en el momento de la solicitud.

La actuación financiada en su conjunto deberá estar finalizada en el plazo máximo de cinco años desde la firma del correspondiente Acuerdo de Comisión Bilateral de Seguimiento.

2.1 Rehabilitación de viviendas unifamiliares, edificios plurifamiliares e interior de viviendas

2.1.1 Requisitos que deben cumplir los edificios

Los edificios deben:

- Estar finalizados antes de 1996. Excepcionalmente esta condición no será necesario cumplirla en el caso de actuaciones de accesibilidad en edificios donde resida alguna persona con un grado de discapacidad superior al 33%.
- Al menos el 70 por 100 de su superficie construida sobre rasante, excluida la planta baja, tenga uso residencial de vivienda.
- Al menos el 50 por 100 de las viviendas del edificio constituirán el domicilio habitual de sus propietarios o usuarios en el momento de solicitar las ayudas. En el caso de viviendas unifamiliares, ésta debe constituir el domicilio habitual y permanente de sus propietarios o arrendatarios en el momento de solicitar la ayuda.
- Contar con el correspondiente Informe de Evaluación del Edificio (IEEV-CV), con el contenido determinado al respecto por la Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática suscrito por persona técnica competente, en el momento de presentar la solicitud. En caso de actuaciones de renovación de edificio se ha de contar con el correspondiente informe municipal justificativo de la renovación o sustitución.
- Contar, las actuaciones a realizar, con el acuerdo de la Comunidad o Comunidades de Propietarios de que se trate, debidamente agrupadas, salvo en los casos de edificios de propietario único, y con la autorización administrativa correspondiente, cuando sea preceptiva, antes de empezar la intervención.

2.1.2 Actuaciones subvencionables

La ejecución de obras o trabajos de mantenimiento e intervención en las viviendas unifamiliares y en los edificios, incluso en el interior de las viviendas, instalaciones fijas, equipamiento propio y elementos comunes, a fin de adecuarlos a los estándares previstos por la normativa vigente.

Necesariamente la intervención propuesta deberá incluir aquellas actuaciones calificadas como urgentes en el IEEV.CV, salvo motivos excepcionales, debidamente justificado, que impida ejecutar alguna de estas actuaciones.

En las actuaciones de mejora de la accesibilidad en edificios habrá de garantizarse un itinerario accesible desde la acera hasta el ascensor. En caso contrario, el técnico habrá de acreditar y justificar la actuación propuesta como el ajuste razonable posible.

2.1.3 Importe de las subvenciones

Las subvenciones serán del 40% del coste subvencionable, con cargo al Ministerio de Fomento, con un límite de 12.000 euros por vivienda que se rehabilite, ya sea unifamiliar o en edificio de tipología residencial colectiva, y en caso de edificios adicionalmente 120 euros por cada metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos. Esta ayuda está condicionada a que se alcancen los objetivos de reducción de demanda energética establecidos en el artículo 36 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021. Si no se alcanza este objetivo, la cuantía máxima será hasta 8.000 euros por vivienda que se rehabilite y adicionalmente 80 euros por cada metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos.

En el caso de que el número de viviendas rehabilitadas no coincida con el número de viviendas preexistentes se tomará el menor valor de los dos.

La ayuda básica unitaria establecida en el párrafo anterior podrá ser incrementada en 1.000 euros por vivienda y 10 euros por cada metro cuadrado de superficie construida de uso comercial u otros usos, para edificios y viviendas declarados Bien de Interés Cultural, catalogados o que cuenten con protección integral en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

Para poder computar la cuantía establecida por cada metro cuadrado de uso comercial u otros usos será necesario que los predios correspondientes participen en los costes de ejecución de la actuación.

En aquellas viviendas en que los ingresos de la unidad de convivencia residente sean inferiores a tres veces el IPREM el porcentaje máximo de la ayuda sobre la inversión podrá alcanzar hasta el 75 %, lo que supone hasta un 35 % adicional al 40 % general.

En aquellas viviendas en las que resida una persona con discapacidad o mayor de 65 años, en las actuaciones que se acometan para la mejora de la accesibilidad, el porcentaje máximo de la ayuda podrá alcanzar hasta el 75 % de la inversión, lo que supone hasta un 35 % adicional como ayuda complementaria al 40 % general.

Estas ayudas, se solicitarán, gestionarán y resolverán para la vivienda o, en su caso, conjuntamente para todo el edificio, sin perjuicio de su posterior reparto y repercusión proporcional. Se destinarán íntegramente al pago de las cuotas correspondientes a las actuaciones subvencionables, una vez repercutidas proporcionalmente.

La suma de la ayuda general a la comunidad y las ayudas complementarias que correspondan a las viviendas con derecho a ella, no podrá superar la cuantía máxima de

subvención total del edificio calculada sumando los importes de las cuantías máximas correspondientes a cada vivienda y local.

En el cálculo de ayudas se partirá de las ayudas correspondientes a los Elementos Comunes (en adelante EECC) del edificio, pudiéndose complementar hasta el límite establecido por vivienda, tanto por la aplicación del 35% adicional por casuísticas particulares definido anteriormente, como por la realización de actuaciones en el interior de vivienda.

La cuantía concedida por el ministerio, se podrá incrementar hasta en un 20 por 100 del coste subvencionable de las actuaciones de rehabilitación en edificios y viviendas, hasta agotar la dotación presupuestaria de la Generalitat. Los límites de cuantía concedida por vivienda serán proporcionales a los del Ministerio.

2.1.4 Documentación a recabar de cada edificio en el que se actúe

Con relación a las intervenciones particulares en los edificios, la oficina del ARRUR deberá recabar la documentación necesaria para poder solicitar la Calificación Provisional y la Calificación Definitiva de las obras que se relaciona seguidamente.

2.1.4.1 Documentación inicial. Calificación Provisional

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO Y DE LAS CARACTERÍSTICAS DE SUS OCUPANTES

- Datos de la comunidad de propietarios o de las personas físicas, con indicación de nombre, apellidos o razón social, NIF o CIF.
- Datos del edificio a rehabilitar: dirección y referencia catastral

- Número de viviendas y locales a rehabilitar (con indicación de su superficie) y número de alturas.
- Listado de todas las viviendas y locales con indicación del porcentaje del coste asumido por cada uno de ellos y, en el caso de locales, de su superficie construida.
- Identificación de las viviendas en las que residan una persona con discapacidad o mayor de 65 años, en el caso que se den actuaciones para la mejora de accesibilidad, o en las que los ingresos de la unidad de convivencia residente sean inferiores a tres veces el IPREM.

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

- Copia del Informe de Evaluación del Edificio (IEE-CV) y acreditación de su inscripción en el registro electrónico establecido al efecto por la Dirección General de Vivienda y Regeneración Urbana.
- Proyecto de la actuación a realizar. En el caso de que las actuaciones no exijan proyecto, se aportará memoria descriptiva de la actuación, incluyendo presupuesto desglosado de las obras.
- Acuerdo de la comunidad de propietarios por el que se aprueba la ejecución de las obras de rehabilitación objeto de las ayudas, su presupuesto desglosado según el tipo de actuación.

Recogida la documentación anterior, la Oficina de Gestión del ARRUR comunicará esta circunstancia al Servicio Territorial de Vivienda y Rehabilitación de cada provincia, de acuerdo con el impreso ARRUR 90016 solicitando la obtención de la Calificación Provisional de cada actuación.

2.1.4.2 Documentación final. Calificación Definitiva

Al finalizar las obras, deberá obtenerse de cada comunidad de propietarios o propietario único del edificio la siguiente documentación:

- Contrato al efecto por la empresa que ha ejecutado las obras. Si el coste de la obras total es superior a 50.000 euros, deberá aportarse las tres ofertas, como mínimo, que se hayan solicitado para la realización de las obras de rehabilitación, acreditando que se ha optado por la más económica, salvo motivos debidamente justificados.
- La licencia o autorizaciones municipales que sean precisos, en su caso, para la realización de las obras de rehabilitación.
- Certificado de inicio y finalización de obras.
- Facturas acreditativas del gasto o inversión realizada.
- Testimonio fotográfico de la actuación realizada.

En la Calificación Provisional figurará el coste subvencionable de esa actuación concreta y la subvención provisional que le corresponderá a ese expediente.

En la Calificación Definitiva, una vez aportadas las facturas de la obra realmente ejecutada, se reajustará el importe de la subvención, en el supuesto de que el coste de la obra sea inferior al inicialmente previsto.

Una vez terminada cada obra de rehabilitación, la entidad local, a través de la Oficina de Gestión, recogerá la documentación necesaria para conceder la Calificación Definitiva y la solicitará al Servicio Territorial de Vivienda y Rehabilitación correspondiente, de acuerdo con el impreso ARRUR 90017.

El órgano competente municipal certificará que las obras están terminadas y que obra en poder de la entidad local las facturas que justifican el gasto realmente ejecutado y demás documentación necesaria para obtener la Calificación Definitiva de las obras.

En el supuesto de que el coste de la actuación sea inferior al coste inicial previsto incluido en la solicitud de ayudas, se recalculará el importe de la subvención, pudiendo esta ser minorada si de la aplicación de los criterios de estas bases resultara un importe de ayuda inferior al inicialmente previsto. El importe de la ayuda no se incrementará respecto al previsto

en la Calificación Provisional, aun cuando el coste de la actuación supere el inicialmente previsto.

Con el fin de poder realizar los trámites administrativos necesarios dentro de los plazos establecidos en el Convenio de colaboración del Ministerio de Fomento con la Comunitat Valenciana, toda la documentación necesaria para solicitar la Calificación Definitiva deberá presentarse antes del 1 de noviembre del ejercicio en curso. El incumplimiento de dicha fecha límite podrá suponer la pérdida de las ayudas.

2.2 Construcción de edificio en sustitución de otro demolido

2.2.1 Actuaciones subvencionables

Serán subvencionables las obras de demolición de edificios, de viviendas e infraviviendas y de edificación de edificios de viviendas y viviendas de nueva construcción. Los nuevos edificios y viviendas deberán tener una calificación energética mínima B, y cumplir en todo caso con las exigencias del Código Técnico de la Edificación.

2.2.2 Importe de las subvenciones

Las subvenciones serán del 40% del coste subvencionable, con cargo al Ministerio de Fomento, con un máximo de 30.000 euros por vivienda construida en sustitución de otra previamente demolida, es decir, en el caso de que el número de viviendas construidas no coincida con el número de viviendas demolidas se tomará el menor valor de los dos.

La cuantía concedida por el Ministerio, se podrá incrementar hasta en un 20 por 100 del coste subvencionable de las actuaciones con cargo a la Generalitat, hasta agotar la dotación presupuestaria de la Generalitat. Los límites de cuantía concedida por vivienda serán proporcionales a los del Ministerio o, en su caso, los establecidos en el Acuerdo Bilateral correspondiente.

La cuantía concedida por el ministerio, se podrá incrementar hasta en un 20 por 100 del coste subvencionable de las actuaciones de renovación de edificios, hasta agotar la dotación presupuestaria de la Generalitat. Los límites de cuantía concedida por vivienda serán proporcionales a los del Ministerio.

2.2.3 Gestión de la actuación

En el caso de que una comunidad de propietarios o propietario único plantee la demolición y reconstrucción del inmueble, la entidad gestora deberá recabar la siguiente documentación:

2.2.3.1 Documentación inicial. Calificación Provisional

- Acreditación de la titularidad del terreno sobre el que se va a edificar
- Datos del inmueble original: domicilio, referencia catastral, número de viviendas, número de alturas y reportaje fotográfico
- Proyecto de Ejecución. Deberá justificarse que el edificio proyectado tiene una calificación energética A o B.
- Relación de realojos, en su caso.
- Informe municipal motivado

Recogida la documentación anterior, la Oficina de Gestión del ARRUR lo comunicará al Servicio Territorial de Vivienda y Rehabilitación de cada provincia de acuerdo con el impreso ARRUR 90016 solicitando la obtención de la Calificación Provisional de cada obra.

El Secretario Municipal certificará que las comunidades de propietarios han aportado toda la documentación requerida para tramitar los expedientes y que la obra cumple los requisitos para obtener las ayudas de acuerdo con el RD 106/2018, de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

El Servicio Territorial correspondiente concederá la Calificación Provisional y asignará un número de expediente a cada obra concreta.

2.2.3.2 Documentación final. Calificación Definitiva

- Certificado Final de Obra
- Facturas acreditativas del gasto o inversión realizada
- Contrato de ejecución de la obra. Si el coste total de las obras es superior a 50.000 euros, deberá aportarse las tres ofertas, como mínimo, que se hayan solicitado para la realización de las obras, acreditando que se ha optado por la más económica, salvo motivos debidamente justificados.
- La licencia o autorizaciones municipales que sean necesarias, en su caso, para la realización de las obras.

Una vez terminada la obra, la entidad local, a través de la Oficina de Gestión recabará la documentación necesaria para la concesión de la Calificación Definitiva, solicitando ésta mediante el impreso ARRUR 90017 al Servicio Territorial de Vivienda y Rehabilitación correspondiente, así como el abono de las ayudas, de acuerdo con el modelo del ANEXO II.

El órgano competente municipal certificará que las obras están terminadas y que se encuentran en poder de la entidad local las facturas que justifican el gasto realmente ejecutado y demás documentación necesaria para obtener la Calificación Definitiva.

Con el fin de poder realizar los trámites administrativos necesarios dentro los plazos establecidos en el Convenio de colaboración del Ministerio de Fomento con la Comunitat Valenciana, toda la documentación necesaria para solicitar la Calificación Definitiva deberá presentarse antes del 1 de noviembre del ejercicio en curso. El incumplimiento de dicha fecha límite podrá suponer la pérdida de las ayudas.

2.3 Mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano

2.3.1 Actuaciones subvencionables

De acuerdo con el RD 106/2018, de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, serán subvencionables:

- Obras de urbanización y reurbanización material de los espacios públicos tales como consolidación, pavimentación, jardinería, infraestructuras, instalaciones, servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro energético, alumbrado, recogida, separación y gestión de residuos, telecomunicaciones y utilización del subsuelo
- Obras de mejora de la accesibilidad de los espacios públicos
- Obras destinadas a mejorar la eficiencia ambiental en materia de agua, energía, uso de materiales, gestión de residuos y protección de la biodiversidad:
 - En el ámbito del agua, las de reducción del uso de agua potable y de riego, las de gestión sostenible de las escorrentías urbanas, las aguas pluviales y residuales y las de gestión de depuración y su retorno adecuado al medio.
 - En el ámbito de la energía, las de mejora de la eficiencia energética en edificación y en servicios urbanos, las de implantación de energías renovables y sistemas de climatización centralizada o de distrito, considerados eficientes según la Directiva 2012/27/UE, las de fomento de la movilidad sostenible y, en general, todas aquéllas otras destinadas a reducir la demanda energética, reducir las emisiones de gases contaminantes y aumentar el uso de energías renovables.
 - En el ámbito de la mejora en el uso de materiales y la gestión de residuos, las relacionadas con la mejora del reciclaje de los materiales, especialmente aquéllas dirigidas a cumplir con los planes

nacionales o autonómicos de recogida de residuos, las relativas al uso de materiales reciclados o renovables en edificación o urbanización, y las relativas al uso de materiales locales ligados a estrategias de promoción de una gestión sostenible del territorio.

- En el ámbito de la protección y mejora de la biodiversidad, las infraestructuras verdes urbanas, como por ejemplo: las propuestas de conectividad de espacios verdes, de promoción de cubiertas verdes, o de implantación de especies adecuadas al medio.

2.2.2 Importe de las subvenciones

Para las actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano las subvenciones serán del 40% del coste protegible, con cargo al Ministerio de Fomento hasta 2.000 euros por cada vivienda objeto de rehabilitación y/o por cada vivienda construida.

El cómputo del número de viviendas objeto de rehabilitación y/o construcción, a los efectos de la determinación de esta componente de la ayuda, se corresponderá con el número de viviendas que en origen vayan a ser objeto de rehabilitación o nueva construcción dentro del Área declarada.

Si finalmente el número de viviendas rehabilitadas o construidas fuere inferior, este cómputo no se verá alterado, salvo que el número de viviendas rehabilitadas o construidas fuere inferior al 50% de las inicialmente previstas, en cuyo caso la ayuda unitaria por vivienda se verá reducida hasta no poder superar los 1.500 euros por cada vivienda efectivamente rehabilitada o construida.

La cuantía concedida por el ministerio, se podrá incrementar excepcionalmente hasta en un 20 por 100 del coste subvencionable de las actuaciones de reurbanización, hasta agotar la dotación presupuestaria de la Generalitat. Los límites de cuantía concedida por vivienda serán proporcionales a los del Ministerio.

2.2.3 Gestión de la actuación

Las actuaciones públicas realizadas por la propia entidad local contempladas en el convenio del ARRUR deberán seguir los trámites y actuaciones necesarios para realizar una obra pública que resumidamente, entre otros, son:

- Encargo y redacción del proyecto de actuación
- Supervisión del proyecto
- Licitación de la obra
- Contratación de la obra
- Control y seguimiento de la ejecución
- Certificaciones de obra
- Recepción de la obra

Todo ello de acuerdo con la normativa que en materia de contratación se encuentre vigente así como con la legislación que sea de aplicación.

De cada actuación pública la entidad local deberá solicitar la correspondiente Calificación Provisional y Definitiva, de acuerdo con los impresos ARRUR 90016 y 90017.

En la Oficina de Gestión constará el expediente que reúna toda la documentación correspondiente a los trámites y actuaciones referidas.

2.4 Equipo técnico de gestión

El coste de los equipos y oficinas de planeamiento, información, gestión y acompañamiento social podrá estar financiado con una subvención de hasta un máximo de 1.000 euros por vivienda rehabilitada o construida.

Para el cobro de las ayudas al equipo técnico de gestión la entidad local deberá recabar los justificantes de los gastos de material y de personal adscrito a la oficina de gestión.

2.5 Realojos temporales en las actuaciones de renovación urbana

Serán subvencionables los realojos temporales de los ocupantes de los edificios que deban ser desalojados de su vivienda habitual u ocuparan una infravivienda o chavola, a consecuencia de la correspondiente actuación de rehabilitación o reedificación, a razón de 4.000 euros anuales, por unidad de convivencia a realojar, durante el tiempo que duren las obras y hasta un máximo de tres años.

En el caso de que existan realojos, la entidad local para el cobro de las ayudas deberá obtener la siguiente documentación:

- Relación de todas las personas desalojadas del edificio demolido y que solicitan realojo, indicando su nombre, DNI y domicilio que tenían en dicho edificio demolido.
- Justificantes de los recibos mensuales abonados en concepto de alquiler a las unidades de convivencia.

3. Plazos

Todas las actuaciones deberán estar terminadas antes de 5 años desde la fecha de suscripción del Acuerdo Bilateral correspondiente.

4. Abono de las ayudas y documentación a aportar por los ayuntamientos / ente gestor

4.1 Abono de las ayudas

El abono de las ayudas que corresponda a cada actuación del plan del ARRUR se efectuará por la Conselleria competente en materia de vivienda a la entidad gestora de la actuación y ésta, a su vez, las hará llegar a los beneficiarios correspondientes.

Teniendo en cuenta el convenio firmado entre la entidad local y la Conselleria competente en materia de vivienda, anualmente se

emitirán dos pagos, respetando la anualidad aprobada, en los siguientes términos:

4.1.1 Anticipo del 15% de la subvención en el primer año

La Conselleria competente en materia de vivienda anticipará el 15 por cien de la subvención aprobada, tanto del Ministerio de Fomento como de la Generalitat, en concepto de provisión de fondos para el arranque del plan de actuación. Dicho anticipo, de conformidad con lo establecido en el Art. 175,5 letra a) de la Ley 1/2015, de 6 de febrero, de la Generalitat, de Hacienda Pública, del Sector Público Instrumental y de Subvenciones, está exonerado de la constitución de garantías por tratarse el Ayuntamiento de una Administración Pública de carácter territorial.

4.1.2 Pagos parciales anuales (segundo año y siguientes) durante el plazo de ejecución vigente

4.1.2.1 Se deberá presentar al menos una vez al año y antes del 1 de noviembre, por parte de la entidad local, una certificación resumen de todas las actuaciones realizadas en el año en curso y, en su caso, lo que no hubiera sido posible justificar en anteriores ejercicios, indicando el importe de la obra certificada hasta esa fecha de cada una de las obras ejecutadas en el Área o bien los gastos de la oficina de gestión o de los realojos en su caso. En este cuadro resumen figurarán los edificios a rehabilitar o de nueva construcción con Calificación Definitiva, indicando emplazamiento, nº de viviendas, coste subvencionable y subvenciones a conceder, así como el resto de actuaciones del plan. El importe de la subvención correspondiente a la certificación se abonará a la entidad local, teniendo en cuenta el anticipo abonado previamente.

Sin perjuicio de la obligación de presentar la certificación anual resumen anterior, se podrán presentar

certificaciones de las actuaciones realizadas con carácter trimestral.

4.1.2.2. Para los ARRURs suscritos al amparo de convocatorias de ayudas, y subvención de carácter plurianual, en el caso de que la suma de las subvenciones que deriven de las certificaciones anuales no alcancen la anualidad vigente, se deberá solicitar el reajuste a la Consellería de Vivienda y Arquitectura Bioclimática.

El reajuste se tramitará de acuerdo a lo establecido en el art. 40.4 y 40.5 de la Ley 1/2015 de 6 de febrero de la Generalitat de Hacienda Pública del Sector Público Instrumental y de Subvenciones, y al Decreto 77/2019, de 7 de junio, del Consell, de regulación del procedimiento de gestión del presupuesto de la Generalitat.

Para ello, el ayuntamiento, o en su caso el ente-gestor, previa autorización municipal, informará antes del 1 de noviembre de cada año a la Consellería de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, de la ejecución a certificar en ese año y la previsión en los siguientes.

4.1.2.3. En el supuesto de que el coste de la actuación sea inferior al coste inicial previsto incluido en la solicitud de ayudas, se recalculará el importe de la subvención, pudiendo esta ser minorada, si de la aplicación de los criterios de estas bases resultara un importe de ayuda inferior al inicialmente previsto. El importe de la ayuda no se incrementará si el coste de la actuación superara el inicialmente previsto.

El importe de la subvención a conceder no podrá ser de una cuantía tal que, aislada o conjuntamente con otras subvenciones públicas que con el mismo objeto puedan recibir las partes beneficiarias de estas ayudas, supere el coste previsto de la actuación. En el caso de que se diera esta circunstancia, se reducirá el importe de la subvención.

4.2 Documentación para el abono de las ayudas

Para el cobro de las ayudas, con carácter general, se deberá aportar por el ayuntamiento la siguiente documentación:

- Impreso de domiciliación bancaria debidamente cumplimentado, designando la cuenta en la que se realizará el ingreso de las ayudas.
- Autorización para que la Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática pueda solicitar la información de carácter tributario, económico o patrimonial que fuera legalmente pertinente, en el marco de colaboración establecido con la Agencia Tributaria, Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, Colegio de Notarios y Registradores y con otras administraciones públicas, con constancia de que, de acuerdo con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, la utilización de dichos datos no podrá servir a un fin distinto del proceso de selección de adjudicatarios de ayudas.
- Declaración responsable del cumplimiento del artículo 13 y 34 de la Ley 38/2003 de 17 de noviembre, General de Subvenciones.
- Anexo II: Certificado de justificantes de la inversión en áreas de regeneración y renovación urbana.

5. Condiciones generales para el pago de las ayudas

5.1

En ningún caso podrán realizarse pagos a los perceptores de las ayudas cuando se haya solicitado la declaración de concurso, hayan sido declarados insolventes en cualquier procedimiento, se hallen declarados en concurso, estén sujetos a intervención judicial o hayan sido inhabilitados conforme a la legislación concursal sin que haya concluido el período de inhabilitación fijado en la sentencia de calificación del concurso, hayan sido declarados en quiebra, en concurso de acreedores, insolvente fallido en cualquier procedimiento o sujeto a intervención judicial, haber

iniciado expediente de quita y espera o de suspensión de pagos o presentado solicitud judicial de quiebra o de concurso de acreedores, mientras, en su caso, no fueran rehabilitados.

En cualquier caso, será de aplicación lo dispuesto en materia de control financiero, reintegro e infracciones y sanciones administrativas en la Ley 1/2015 de 6 de febrero, de la Generalitat, de Hacienda Pública, del Sector Público Instrumental y de Subvenciones, y en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

5.2

No podrán obtener estas ayudas las personas beneficiarias, que ya lo sean para la misma actuación, de las ayudas del Programa de fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas o Programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad de viviendas, Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler, Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad, establecidas en el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

5.3

El importe de la subvención a conceder no podrá ser de una cuantía tal que, aislada o conjuntamente con otras subvenciones públicas que con el mismo objeto puedan recibir las partes beneficiarias de estas ayudas, supere el coste previsto de la actuación.

En el caso de que se diera esta circunstancia, se reducirá el importe de la subvención.

5.4

El Ayuntamiento deberá informar a los beneficiarios finales de las ayudas de que estas están sujetas a tributación en la correspondiente declaración de IRFP.

6. Control y revocación de las subvenciones

1. La Generalitat comprobará, el cumplimiento de las obligaciones inherentes al otorgamiento de las ayudas. El incumplimiento de estas obligaciones, especialmente la falta de presentación de la documentación señalada en el artículo anterior en plazo, o la comprobación de la falsedad de los datos aportados al expediente dará lugar a la revocación de la subvención concedida y a la devolución de las cuantías otorgadas, que devengarán los correspondientes intereses de demora.
2. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley 14/2017, de 10 de noviembre, de la Generalitat, de memoria democrática y para la convivencia de la Comunitat Valenciana, se perderá el derecho a la subvención y/o se procederá al reintegro de la misma, cuando la subvención se destine a la realización de una actividad o al cumplimiento de una finalidad prohibida en el Título VI de la citada Ley 14/2017, de 10 de noviembre.
3. En cualquier caso, será de aplicación lo dispuesto en materia de control financiero, reintegro e infracciones y sanciones administrativas en la Ley 1/2015, de 6 de febrero, de la Generalitat, de Hacienda Pública, del Sector Público Instrumental y de Subvenciones, y en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

6.1 Controles

6.1.1 Seguimiento de las áreas

La Dirección General de Vivienda y Regeneración Urbana realizará las labores de coordinación así como las gestiones pertinentes para posibilitar la ejecución, tramitación y, en su caso, pago de las subvenciones relacionadas con las actuaciones comprometidas en cada área.

Los Servicios Territoriales de Vivienda y Rehabilitación deberán resolver las calificaciones provisional y definitiva de los expedientes, previa solicitud del Ayuntamiento o ente-gestor.

Asimismo, podrán requerir al ayuntamiento o ente-gestor la aportación de la documentación contenida en un expediente, a fin de verificar que esta es conforme, con anterioridad a su calificación.

Desde la Dirección General de Vivienda y Regeneración Urbana y desde los Servicios Territoriales de Vivienda y Rehabilitación correspondientes se realizará un seguimiento de la evolución de las actuaciones en el área con el fin de comprobar que es acorde a las previsiones del acuerdo bilateral.

Para ello periódicamente se comprobará:

1. El número de expedientes dados de alta según el tipo de intervención,
2. El número de expedientes con CP, su presupuesto, número de viviendas afectadas y ayudas que con cargo al MF y a la GV se estimen.
3. El número de expedientes con CD, su presupuesto final, número de viviendas afectadas y ayudas que con cargo al MF y a la GV se estimen.

6.1.2 Planes de control

Atendiendo al art. 169.3 de la ley 1/2015 de 6 de febrero de Hacienda Pública, del Sector Público Instrumental y de Subvenciones se podrán realizar controles previa aprobación del Plan de Control por parte del órgano concedente. El plan se aprobará en el año anterior a su aplicación y se concretará el personal encargado de la tarea, el tipo de control, los criterios de selección de la muestra y el porcentaje de la ayuda pagada a controlar.



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	158
--	------------

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.	
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
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
Actuación fuera de las áreas de actuación delimitadas	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

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.