

- **TEMARIO** -  
oposiciones

**TÉCNICO/A DE  
GESTIÓN DE  
ADMINISTRACION  
GENERAL  
GRUPO A2**

**AYUNTAMIENTO DE VALENCIA**

**TEMAS:**

**60**

**PLAZAS:**

**32**

ED. 2025

**ENA**

editorial

*TEMARIO OPOSICIONES AJUNTAMENT DE VALÈNCIA  
TÈCNICOS ADMINISTRACIÓN GENERAL A2 (32 PLAZAS)*

*Ed. 2025*

*Editorial ENA*

*ISBN: 978-84-125687-0-7*

*DOCUMENTACIÓN PARA OPOSICIONES*

*Depósito Legal según Real Decreto 635/2015*

*Prohibido su REPRODUCCION TOTAL O PARCIAL SIN PERMISO DE EDITORIAL ENA*

## INTRODUCCIÓN:

Vamos a desarrollar en este LIBRO-TEMARIO, los 60 temas solicitados para el estudio de la fase de oposición de las 32 plazas convocadas por el Ayuntamiento de Valencia, de técnico/a de gestión de administración general, por turno libre. Publicadas las bases en el boletín Oficial de la Provincia de Valencia el 18/07/2024.

El temario es el siguiente:

TEMA 1. La Constitución Española de 1978. Estructura y contenido esencial. La constitucionalización del principio de estabilidad presupuestaria. La reforma constitucional. La Corona: Atribuciones según la Constitución.

TEMA 2. Los derechos y deberes fundamentales. La protección y suspensión de los derechos fundamentales.

TEMA 3. Las Cortes Generales. Composición y funciones. Regulación y funcionamiento de las Cámaras: Los reglamentos parlamentarios. Órganos de control dependientes de las Cortes Generales: El Defensor del Pueblo y el Tribunal de Cuentas.

TEMA 4. El Gobierno en el sistema constitucional español. El Presidente del Gobierno. El control parlamentario del Gobierno. La Ley del Gobierno: Composición, organización y funciones.

TEMA 5. El Poder Judicial. Regulación constitucional de la justicia. La Ley Orgánica del Poder Judicial. La organización de la Administración de Justicia en España.

TEMA 6. Órdenes jurisdiccionales, clases de órganos jurisdiccionales y sus funciones. El Tribunal Constitucional en la Constitución y en su Ley Orgánica. Composición, designación y organización.

TEMA 7. Los Estatutos de Autonomía. La organización política y administrativa de las Comunidades Autónomas. La reforma de los Estatutos de Autonomía. El Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana: instituciones de autogobierno.

TEMA 8. El sistema de la distribución de competencias entre el Estado y las Comunidades Autónomas. Las relaciones entre el Estado y las Comunidades Autónomas. Jurisprudencia constitucional.

TEMA 9. El Derecho de la Unión Europea. Formación y caracteres: El proceso de toma de decisiones en la Unión Europea. Tratados y Derecho derivado. Las Directivas y los Reglamentos comunitarios. Las decisiones, recomendaciones y dictámenes.

TEMA 10. La Ley de Prevención de Riesgos Laborales.

TEMA 11. Marco normativo en materia de Igualdad efectiva de mujeres y hombres y de Protección Integral contra la Violencia de Género. Plan de Igualdad para empleadas y empleados del Ayuntamiento de València.

TEMA 12. Ley 4/1983, de 23 de noviembre, Uso y Enseñanza del Valenciano. Reglamento Municipal sobre uso y normalización del valenciano en el municipio de València (BOP de 14 de mayo de 2005).

TEMA 13. La Administración Pública: Concepto. El Derecho Administrativo: Concepto y contenidos. La Administración Pública y el Derecho. El principio de legalidad en la Administración.

TEMA 14. Potestades regladas y discrecionales: Discrecionalidad y conceptos jurídicos indeterminados. Límites de la discrecionalidad. Control judicial de la discrecionalidad. La desviación de poder.

TEMA 15. El ciudadano: Concepto y clases. La capacidad de los ciudadanos y sus causas modificativas. El Estatuto del ciudadano: Derechos subjetivos e intereses legítimos, diferencias entre ambos conceptos y obligaciones.

TEMA 16. El acto administrativo. Concepto. Elementos. Clases. Requisitos: La motivación y forma. La eficacia de los actos administrativos: El principio de autotutela declarativa. Condiciones.

TEMA 17. La notificación: Contenido, plazo y práctica. La notificación defectuosa. La publicación. La aprobación por otra Administración. La demora y retroactividad de la eficacia.

TEMA 18. La ejecutividad de los actos administrativos. La invalidez del acto administrativo. Supuestos de nulidad de pleno derecho y anulabilidad. El principio de conservación del acto administrativo.

TEMA 19. La revisión de actos y disposiciones por la propia Administración: Supuestos. La acción de nulidad, procedimiento, límites. La declaración de lesividad. La revocación de actos. La rectificación de errores materiales o, de hecho.

TEMA 20. La iniciación del procedimiento: Clases, subsanación y mejora de solicitudes. Presentación de solicitudes, escritos y comunicaciones. Los registros administrativos. Términos y plazos: Cómputo, ampliación y tramitación de urgencia. Ordenación. Instrucción: Intervención de los interesados, prueba e informes.

TEMA 21. Terminación del procedimiento. La obligación de resolver. Contenido de la resolución expresa: Principios de congruencia y de no agravación de la situación inicial. La terminación convencional. La falta de resolución expresa: El régimen del silencio administrativo. El desistimiento y la renuncia. La caducidad.

TEMA 22. Recursos administrativos: Principios generales. Actos susceptibles de recurso administrativo. Reglas generales de tramitación de los recursos administrativos. Clases de recursos.

TEMA 23. Delitos contra la Administración Pública. Delitos de los funcionarios públicos contra las garantías constitucionales. Atentados contra la autoridad, sus agentes y los funcionarios públicos.

TEMA 24. La potestad sancionadora: Concepto y significado. Principios del ejercicio de la potestad sancionadora. El procedimiento sancionador y sus garantías. Medidas sancionadoras administrativas. Especial referencia a la potestad sancionadora local.

TEMA 25. Los contratos del sector público. Objeto y ámbito de la Ley de Contratos del Sector Público. Tipos de contratos del Sector Público. Contratos sujetos a regulación armonizada. Régimen jurídico de los contratos administrativos y los de derecho privado; los actos separables.

TEMA 26. Los principios generales de la contratación del sector público: Racionalidad, libertad de pactos y contenido mínimo, perfección y forma, el régimen de invalidez de los contratos y el recurso especial en materia de contratación.

TEMA 27. La expropiación forzosa. Sujetos, objeto y causa. El procedimiento general. Garantías jurisdiccionales. La reversión expropiatoria. Tramitación de urgencia. Procedimientos especiales. Las expropiaciones urbanísticas.

TEMA 28. La responsabilidad de la Administración pública: Caracteres. Los presupuestos de la responsabilidad. Daños resarcibles.

TEMA 29. La acción y el procedimiento administrativo en materia de responsabilidad: Procedimiento general y procedimiento abreviado. La responsabilidad patrimonial de las autoridades y personal al servicio de las Administraciones públicas.

TEMA 30. La actividad administrativa de prestación de servicios. La iniciativa económica pública y los servicios públicos. El servicio público. Concepto. Evolución y crisis. Las formas de gestión de los servicios públicos.

TEMA 31. Las otras formas de actividad administrativa. La actividad de policía: La autorización administrativa previa y otras técnicas autorizatorias tras la Directiva 123/2006/CE, de Servicios. La policía de la seguridad pública. Actividad de fomento: Sus técnicas.

- TEMA 32. El patrimonio de las Administraciones Públicas. Las propiedades públicas: Tipología. El dominio público, concepto, naturaleza y elementos.
- TEMA 33. El Municipio: Concepto y elementos. El término municipal. Alteraciones de términos municipales.
- TEMA 34. Legislación básica y legislación autonómica. La población municipal. El Padrón de habitantes. El estatuto de los vecinos. Derechos de los extranjeros.
- TEMA 35. La organización municipal. Órganos necesarios: Alcalde, Tenientes de Alcalde, Pleno y Junta de Gobierno Local. Órganos complementarios: Comisiones Informativas y otros órganos. Los grupos políticos y los concejales no adscritos.
- TEMA 36. La participación vecinal en la gestión municipal. El concejo abierto. Otros regímenes especiales. Especialidades del régimen orgánico-funcional en los municipios de gran población.
- TEMA 37. La provincia como entidad local. Organización y competencias. La cooperación municipal. Las relaciones entre las Comunidades Autónomas y las Diputaciones Provinciales. La coordinación en la prestación de determinados servicios por las Diputaciones Provinciales.
- TEMA 38. Entidades locales de ámbito inferior al municipio. Las comarcas. Las mancomunidades de municipios. Las áreas metropolitanas. Sociedades interadministrativas. Los consorcios: Régimen jurídico.
- TEMA 39. La Administración Instrumental. Los organismos públicos. Organismos Autónomos y entidades públicas empresariales. Sociedades mercantiles y fundaciones públicas.
- TEMA 40. El personal al servicio de las Entidades Locales: Clases y régimen jurídico. La función pública local: Clases de funcionarios locales. Régimen Jurídico de los funcionarios de habilitación con carácter nacional.
- TEMA 41. El acceso a los empleos locales: Principios reguladores. Requisitos. Sistemas selectivos. La extinción de la condición de empleado público. El régimen de provisión de puestos de trabajo: Sistemas de provisión. El contrato de trabajo.
- TEMA 42. Las situaciones administrativas de los funcionarios locales. El régimen de incompatibilidades. El régimen disciplinario de los empleados públicos.
- TEMA 43. Los recursos de las Haciendas Locales. Legislación aplicable. Imposición y ordenación de los tributos locales.
- TEMA 44. Ingresos locales no impositivos. Ingresos de derecho privado. Subvenciones y otros ingresos de derecho público. Las tarifas de los servicios públicos.
- TEMA 45. Tasas. Los precios públicos. Las contribuciones especiales. Régimen jurídico.
- TEMA 46. Los impuestos locales. El impuesto sobre bienes inmuebles. Naturaleza. Hecho imponible. Sujeto pasivo. Exenciones y bonificaciones. Base imponible: el valor catastral. Base liquidable. Cuota, devengo y periodo impositivo.
- TEMA 47. El impuesto sobre actividades económicas. Naturaleza. Hecho imponible. Sujeto pasivo. Exenciones. Cuota: las tarifas. Devengo y periodo impositivo.
- TEMA 48. El impuesto sobre vehículos de tracción mecánica. El impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras. El impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana.
- TEMA 49. El Presupuesto General de las Entidades Locales: principios, integración y documentos de que constan. Proceso de aprobación. Ejecución y liquidación del Presupuesto.
- TEMA 50. Régimen del suelo urbano: clases: suelo urbano consolidado por la urbanización y no consolidado por la urbanización; el concepto de solar; las zonas urbanizadas.

TEMA 51. Régimen del suelo urbanizable: clases: programado y no programado; las zonas de nuevo desarrollo o expansión urbana. Criterios de valoración del suelo urbanizado en la legislación estatal. El suelo no urbanizable.

TEMA 52. Naturaleza jurídica de los instrumentos de planeamiento. Ordenación estructural y ordenación pormenorizada: determinaciones y competencia para su aprobación. El Plan General Estructural.

TEMA 53. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo: Plan de Ordenación Pormenorizada, Planes Parciales, Planes de Reforma Interior y Estudios de Detalle.

TEMA 54. Otros instrumentos de ordenación: Planes Especiales, Catálogos de Protecciones y Planes que instrumentan las Actuaciones Territoriales Estratégicas. Instrumentos de paisaje.

TEMA 55. La gestión urbanística. Sus fines rectores. Conceptos básicos de la equidistribución: área de reparto y aprovechamiento tipo; área urbana homogénea; excedente de aprovechamiento. Técnicas operativas de gestión de suelo: compensación de excedentes de aprovechamiento; transferencias de aprovechamiento; reservas de aprovechamiento. Especial referencia a la reparcelación. El acceso al Registro de la Propiedad de los instrumentos de equidistribución.

TEMA 56. La ejecución del planeamiento: régimen de Actuación Integrada y régimen de Actuación Aislada: criterios de elección. El urbanizador: concepto y funciones. La participación de los propietarios afectados: adhesión al Programa. Las cargas de urbanización.

TEMA 57. El Programa de Actuación Integrada: naturaleza jurídica; función; objetivos legales; ámbito físico: la unidad de ejecución; documentación: Alternativa Técnica y Proposición Jurídico-Económica. Los regímenes de actuación: gestión directa; gestión por los propietarios; gestión indirecta: el procedimiento bifásico. Actuaciones Aisladas: el Programa de Actuación Aislada.

TEMA 58. Disciplina urbanística. El derecho a edificar. La licencia urbanística: naturaleza jurídica; actos sujetos; clases de licencias; régimen jurídico: especial referencia al silencio administrativo.

TEMA 59. La declaración responsable: la Directiva de Servicios 2006/123/CE y su trasposición al derecho interno; naturaleza jurídica; actos sujetos; régimen jurídico. La Cédula de Garantía Urbanística.

TEMA 60. El deber de edificación. El deber de conservación y rehabilitación. La función social de la propiedad como fundamento de estos deberes. El informe de evaluación de los edificios. Las órdenes de ejecución. La situación legal de ruina y la amenaza de ruina inminente.

## ÍNDICE:

INTRODUCCIÓN: .....	3
ÍNDICE: .....	7
TEMA 50. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO: CLASES: SUELO URBANO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN Y NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN; EL CONCEPTO DE SOLAR; LAS ZONAS URBANIZADAS. ....	8
TEMA 51. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE: CLASES: PROGRAMADO Y NO PROGRAMADO; LAS ZONAS DE NUEVO DESARROLLO O EXPANSIÓN URBANA. CRITERIOS DE VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO EN LA LEGISLACIÓN ESTATAL. EL SUELO NO URBANIZABLE. ....	8
TEMA 52. NATURALEZA JURÍDICA DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA: DETERMINACIONES Y COMPETENCIA PARA SU APROBACIÓN. EL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL. ....	74
TEMA 53. LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA, PLANES PARCIALES, PLANES DE REFORMA INTERIOR Y ESTUDIOS DE DETALLE. ....	87
TEMA 54. OTROS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN: PLANES ESPECIALES, CATÁLOGOS DE PROTECCIONES Y PLANES QUE INSTRUMENTAN LAS ACTUACIONES TERRITORIALES ESTRATÉGICAS. INSTRUMENTOS DE PAISAJE. ....	92
TEMA 55. LA GESTIÓN URBANÍSTICA. SUS FINES RECTORES. CONCEPTOS BÁSICOS DE LA EQUIDISTRIBUCIÓN: ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO; ÁREA URBANA HOMOGÉNEA; EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO. TÉCNICAS OPERATIVAS DE GESTIÓN DE SUELO: COMPENSACIÓN DE EXCEDENTES DE APROVECHAMIENTO; TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO; RESERVAS DE APROVECHAMIENTO. ESPECIAL REFERENCIA A LA REPARCELACIÓN. EL ACCESO AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LOS INSTRUMENTOS DE EQUIDISTRIBUCIÓN. ....	119
TEMA 56. LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO: RÉGIMEN DE ACTUACIÓN INTEGRADA Y RÉGIMEN DE ACTUACIÓN AISLADA: CRITERIOS DE ELECCIÓN. EL URBANIZADOR: CONCEPTO Y FUNCIONES. LA PARTICIPACIÓN DE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS: ADHESIÓN AL PROGRAMA. LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN. ....	146
TEMA 57. EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA: NATURALEZA JURÍDICA; FUNCIÓN; OBJETIVOS LEGALES; ÁMBITO FÍSICO: LA UNIDAD DE EJECUCIÓN; DOCUMENTACIÓN: ALTERNATIVA TÉCNICA Y PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA. LOS RÉGIMENES DE ACTUACIÓN: GESTIÓN DIRECTA; GESTIÓN POR LOS PROPIETARIOS; GESTIÓN INDIRECTA: EL PROCEDIMIENTO BIFÁSICO. ACTUACIONES AISLADAS: EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA. ....	163
TEMA 58. DISCIPLINA URBANÍSTICA. EL DERECHO A EDIFICAR. LA LICENCIA URBANÍSTICA: NATURALEZA JURÍDICA; ACTOS SUJETOS; CLASES DE LICENCIAS; RÉGIMEN JURÍDICO: ESPECIAL REFERENCIA AL SILENCIO ADMINISTRATIVO. ....	191
TEMA 59. LA DECLARACIÓN RESPONSABLE: LA DIRECTIVA DE SERVICIOS 2006/123/CE Y SU TRASPOSICIÓN AL DERECHO INTERNO; NATURALEZA JURÍDICA; ACTOS SUJETOS; RÉGIMEN JURÍDICO. LA CÉDULA DE GARANTÍA URBANÍSTICA. ....	191
TEMA 60. EL DEBER DE EDIFICACIÓN. EL DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN. LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD COMO FUNDAMENTO DE ESTOS DEBERES. EL INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS. LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN. LA SITUACIÓN LEGAL DE RUINA Y LA AMENAZA DE RUINA INMINENTE. ....	227

## TEMA 50. Régimen del suelo urbano: clases: suelo urbano consolidado por la urbanización y no consolidado por la urbanización; el concepto de solar; las zonas urbanizadas.

## TEMA 51. Régimen del suelo urbanizable: clases: programado y no programado; las zonas de nuevo desarrollo o expansión urbana. Criterios de valoración del suelo urbanizado en la legislación estatal. El suelo no urbanizable.

VAMOS A UNIR ESTOS DOS TEMAS EN UNO.

### Régimen del suelo urbano y urbanizable

#### Régimen del Suelo Urbano

##### Clases de suelo urbano

##### 1. Suelo urbano consolidado por la urbanización:

- Es el terreno que cuenta con todos los servicios urbanísticos básicos requeridos, como acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.
- Se considera apto para la edificación directa sin necesidad de actuaciones adicionales de urbanización.

##### 2. Suelo urbano no consolidado por la urbanización:

- Son terrenos que, aunque están clasificados como suelo urbano, necesitan completar o renovar su urbanización para ser edificables.
- Requiere actuaciones integrales de urbanización o reurbanización a través de planes de desarrollo.

#### El concepto de solar

- **Definición:** Se considera solar al suelo urbano consolidado que cumple las condiciones legales y técnicas para ser edificado.
- **Requisitos:**
  - a) Disposición de los servicios urbanísticos mínimos.
  - b) Cumplimiento de la alineación y rasantes previstas en el planeamiento.
  - c) Estar libre de edificaciones que deban demolerse.

#### Las zonas urbanizadas

- Se refiere a áreas del municipio que cuentan con urbanización completa, con la infraestructura y servicios necesarios para permitir un uso intensivo del suelo.
- Estas zonas pueden incluir tanto suelo urbano consolidado como no consolidado que haya sido urbanizado posteriormente.

## TEMA 52. Naturaleza jurídica de los instrumentos de planeamiento. Ordenación estructural y ordenación pormenorizada: determinaciones y competencia para su aprobación. El Plan General Estructural.

Los instrumentos de planeamiento urbanístico son herramientas normativas y técnicas utilizadas para regular y organizar el uso del suelo y la ordenación del territorio. Tienen **naturaleza jurídica dual**, es decir:

1. **Carácter normativo:** Algunos de sus contenidos tienen fuerza vinculante, equiparándose a normas reglamentarias. Por ejemplo, las determinaciones de los planos urbanísticos que regulan aspectos como el uso del suelo o las edificabilidades son obligatorias y de cumplimiento exigible.
2. **Carácter técnico:** También incluyen directrices técnicas y operativas que orientan la actuación urbanística, sin tener un carácter normativo directo, pero con incidencia en la gestión del territorio.

Su finalidad principal es asegurar un desarrollo ordenado, sostenible y equilibrado del territorio.

---

### **Ordenación estructural y ordenación pormenorizada: determinaciones y competencia para su aprobación**

#### **Ordenación estructural**

La ordenación estructural establece los criterios básicos y las grandes líneas del planeamiento urbanístico, definiendo las directrices generales del desarrollo territorial. Sus determinaciones incluyen:

- Clasificación del suelo (urbano, urbanizable, no urbanizable).
- Redes generales de infraestructuras y servicios.
- Protección de suelos con valores naturales, culturales o paisajísticos.
- Grandes reservas de suelo para dotaciones públicas.

**Competencia para su aprobación:** Generalmente corresponde a las Comunidades Autónomas o/a los órganos que éstas diseñan, ya que implica decisiones que trascienden el ámbito local.

---

#### **Ordenación pormenorizada**

La ordenación pormenorizada desarrolla las determinaciones de la ordenación estructural, especificando aspectos concretos. Incluye:

- Delimitación de parcelas y sectores.
- Usos específicos del suelo (residencial, industrial, comercial, etc.).
- Edificabilidades concretas y alturas máximas de construcción.
- Normas de urbanización y diseño de espacios públicos.

**Competencia para su aprobación:** Corresponde, en general, a los ayuntamientos, ya que se trata de una ordenación más detallada y de ámbito local.

## TEMA 54. Otros instrumentos de ordenación: Planes Especiales, Catálogos de Protecciones y Planes que instrumentan las Actuaciones Territoriales Estratégicas. Instrumentos de paisaje.

Estos instrumentos complementan y desarrollan el planeamiento general y pormenorizado, atendiendo a aspectos específicos del territorio, como la protección, la gestión de actuaciones estratégicas y la integración del paisaje. A continuación, se detallan:

---

### 1. Planes especiales

Los **Planes Especiales** son instrumentos dirigidos a resolver problemas o/a aspectos regulares específicos del territorio. Se enfocarán en ámbitos que no necesariamente tienen relación directa con el desarrollo urbanístico, como infraestructuras, protección ambiental o patrimonio cultural.

- **Finalidad:**
    - Regulares aspectos concretos de un área sin necesidad de modificar el planeamiento general.
    - Proteger valores ambientales, paisajísticos, culturales o históricos.
    - Desarrollar infraestructuras de interés general (carreteras, ferrocarriles, etc.).
  - **Ámbito de aplicación:** Pueden abarcar áreas urbanas o rurales, dependiendo del objetivo específico.
  - **Contenido:**
    - Normas técnicas para la protección y gestión del ámbito.
    - Directrices para la mejora o conservación del entorno.
    - Proyectos específicos, como vías verdes, parques naturales o redes de transporte.
  - **Aprobación:** Generalmente corresponde a los Ayuntamientos, aunque pueden requerir la colaboración de las Comunidades Autónomas cuando afecte a ámbitos supramunicipales.
- 

### 2. Catálogos de Protecciones

Los **Catálogos de Protecciones** son documentos que identifican, clasifican y establecen medidas de protección para bienes con valores relevantes en el ámbito territorial. Pueden estar vinculados a un plan urbanístico o ser instrumentos independientes.

- **Finalidad:**
  - Inventariar y proteger elementos con valor ambiental, cultural, arquitectónico o paisajístico.
  - Establecer directrices para su conservación, rehabilitación o uso.
- **Contenido:**
  - Listado detallado de bienes protegidos (edificios históricos, paisajes singulares, especies protegidas, etc.).
  - Grados de protección (total, parcial o ambiental).
  - Normas específicas para cada bien o categoría.

## TEMA 56. La ejecución del planeamiento: régimen de Actuación Integrada y régimen de Actuación Aislada: criterios de elección. El urbanizador: concepto y funciones. La participación de los propietarios afectados: adhesión al Programa. Las cargas de urbanización.

La ejecución del planeamiento urbanístico implica llevar a cabo las actuaciones previstas en los instrumentos de planeamiento para transformar el suelo según las determinaciones establecidas. Esto puede realizarse mediante **Actuaciones Integradas** o **Actuaciones Aisladas**, según el régimen elegido.

---

### Régimen de Actuación Integrada y Actuación Aislada

#### 1. Régimen de Actuación Integrada

- **Definición:** Se aplica a suelos que requieren un proceso completo de urbanización, incluyendo la creación de infraestructuras y dotaciones públicas.
- **Ámbito:** Suelos urbanizables o urbanos no consolidados.
- **Características principales:**
  - Incluye la gestión conjunta de toda el área afectada.
  - Implica reparcelación, urbanización y cesión de suelos dotacionales.
  - Es un régimen más complejo, pero permite una planificación integrada.
- **Criterios de elección:**
  - Áreas de gran extensión o que requieren importantes obras de urbanización.
  - Necesidad de una actuación coordinada entre diferentes propietarios.
  - Compatibilidad con el planeamiento general y sus determinaciones.

#### 2. Régimen de Actuación Aislada

- **Definición:** Se aplica a suelos que no requieren urbanización o donde las obras necesarias son de carácter puntual y sencillo.
  - **Ámbito:** Suelos urbanos consolidados.
  - **Características principales:**
    - Actuaciones específicas en parcelas o ámbitos pequeños.
    - No requiere reparación, pero puede implicar obras menores para ajustar servicios.
  - **Criterios de elección:**
    - Parcelas o terrenos con infraestructuras ya existentes.
    - Actuaciones que no alteran significativamente la configuración del área.
-

TEMA 58. Disciplina urbanística. El derecho a edificar. La licencia urbanística: naturaleza jurídica; actos sujetos; clases de licencias; régimen jurídico: especial referencia al silencio administrativo.

TEMA 59. La declaración responsable: la Directiva de Servicios 2006/123/CE y su trasposición al derecho interno; naturaleza jurídica; actos sujetos; régimen jurídico. La Cédula de Garantía Urbanística.

VAMOS A UNIR ESTOS DOS TEMAS EN UNO.

### **Disciplina urbanística y mecanismos de control: Licencias urbanísticas y declaración responsable**

La disciplina urbanística regula las actuaciones sobre el suelo y las edificaciones para garantizar el cumplimiento de la normativa urbanística. Esto incluye herramientas como las licencias urbanísticas y la declaración responsable, cada una con funciones específicas, pero complementarias.

---

#### **El derecho a edificar**

El derecho a edificar es un derecho subjetivo derivado del planeamiento urbanístico y condicionado al cumplimiento de las normativas. Este derecho implica:

1. **Sometimiento a la legalidad urbanística:** Toda edificación debe respetar las determinaciones del planeamiento, las ordenanzas municipales y las leyes urbanísticas.
2. **Autorización administrativa:** La materialización del derecho a edificar está condicionada a la obtención de una licencia urbanística o la presentación de una declaración responsable, según corresponda.

---

#### **La licencia urbanística**

##### **Naturaleza jurídica**

La licencia urbanística es un acto administrativo **autorizatorio y reglado** mediante el cual la Administración verifica que un proyecto o actividad cumple con las normativas urbanísticas antes de su ejecución.

##### **Actos sujetos a licencia**

Están sujetos a licencia urbanística, entre otras:

- Construcciones y edificaciones de nueva planta.
- Obras de ampliación, modificación, reforma o demolición.
- Cambios de uso de edificios y terrenos.
- Instalación de actividades algunas veces a regulación específica.

##### **Clases de licencias**

- **Licencias de obra mayor:** Para proyectos que implican construcciones o modificaciones significativas.
- **Licencias de obra menor:** Para reformas menores, mantenimiento o reparaciones.
- **Licencias de actividad:** Para la implantación de actividades económicas.

## TEMA 60. El deber de edificación. El deber de conservación y rehabilitación. La función social de la propiedad como fundamento de estos deberes. El informe de evaluación de los edificios. Las órdenes de ejecución. La situación legal de ruina y la amenaza de ruina inminente.

### **El deber de edificación, conservación y rehabilitación: su fundamento y desarrollo**

La ordenación urbanística no solo regula el uso y transformación del suelo, sino también los deberes propios de la propiedad, como la edificación, conservación y rehabilitación. Estos deberes se fundamentan en la **función social de la propiedad**, reconocida en el artículo 33 de la Constitución Española.

---

### **El deber de edificación**

#### **Definición**

El deber de edificación obliga a los propietarios de terrenos a construir en ellos dentro de los plazos y condiciones establecidos por la normativa urbanística.

#### **Fundamento**

Este deber se basa en el principio de que el suelo debe cumplir una función social. Los terrenos urbanizables o urbanos no edificados se consideran un uso inadecuado del recurso territorial.

#### **Contenido**

1. **Ámbito de aplicación:**
    - Suelos urbanos consolidados o con planeamiento aprobado.
    - Terrenos incluidos en programas de actuación urbanística.
  2. **Condiciones para edificar:**
    - Cumplir con las determinaciones del planeamiento.
    - Respetar los plazos establecidos para la ejecución de las obras.
  3. **Consecuencias del incumplimiento:**
    - Declaración de incumplimiento del deber de edificar.
    - Posible expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad.
- 

### **El deber de conservación y rehabilitación**

#### **Definición**

El deber de conservación y rehabilitación obliga a los propietarios a mantener sus inmuebles en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad y ornato público.

#### **Fundamento**

Este deber también se justifica por la función social de la propiedad, al proteger el interés general en el mantenimiento del patrimonio edificado y la calidad del entorno urbano.

---