

El projecte de reparcel·lació

Sistemes i modalitats

Pablo Molina, advocat (GARRIGUES)
Joan Badia, arquitecte (GMG)



Esquema de la sessió

1. Introducció
2. La gestió des del planejament
3. Sistemes de gestió urbanística
4. Les modalitats del sistema de reparcel·lació
 1. La compensació bàsica
 2. La compensació per concert
 3. La cooperació
 4. Els sectors d'urbanització prioritària



Introducció

- La gestió del planejament és un moment estratègic particularment important ja que constitueix un factor d'èxit o de fracàs de les complexes decisions adoptades en seu de pla
- El planejament, sense un adequat disseny de la gestió, i sense una acurada execució pot constituir un mer paper mullat
- Per tant, és important
 - Entendre bé els reptes que comportarà la gestió urbanística de l'àmbit
 - Dissenyar bé els mecanismes òptims de gestió, des del planejament, que facin possible, o facilitin, l'execució del planejament
 - Posar en marxa els mecanismes de gestió amb la rapidesa necessària
 - Posar en marxa ràpidament els mecanismes de reacció a situacions de paralització de la gestió urbanística.





Julia Schulz Gensberg
Complejo Residencial Lomas de Guillemo
Complejo de edificios jardines comunes
con espacios de ocio para sus hijos
2005-2009

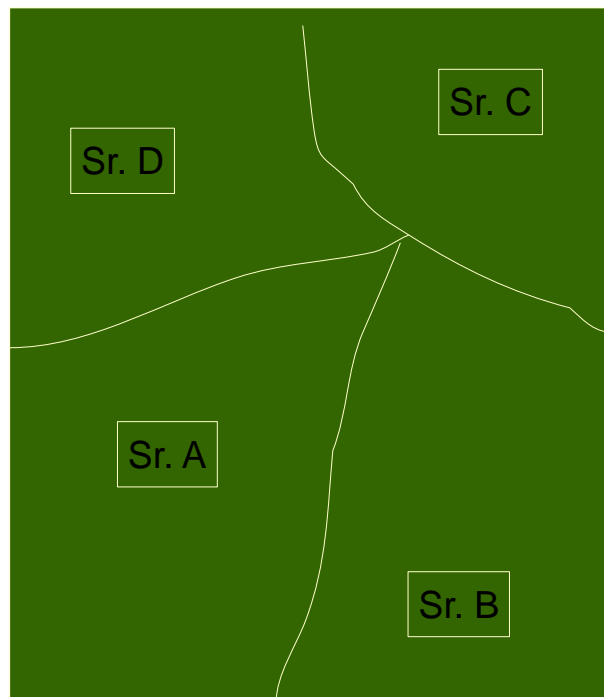




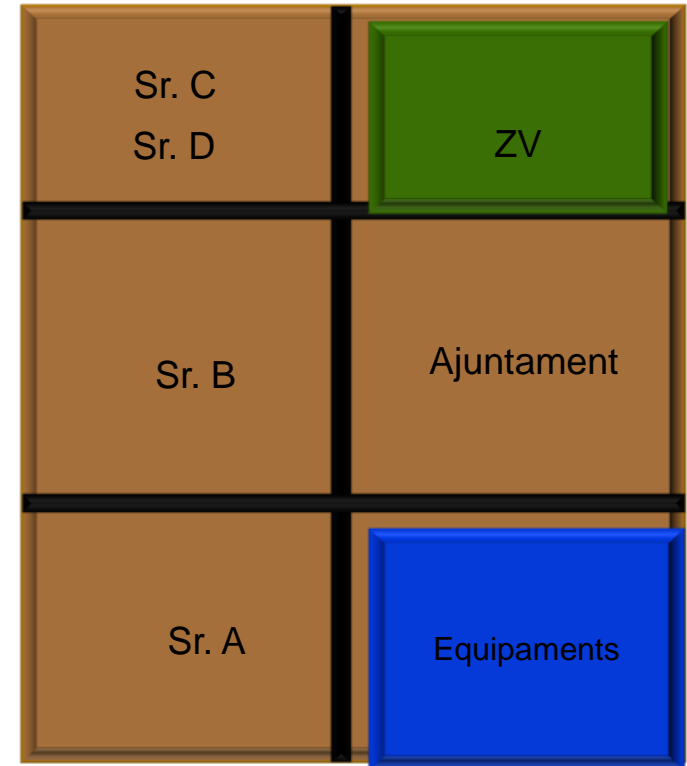
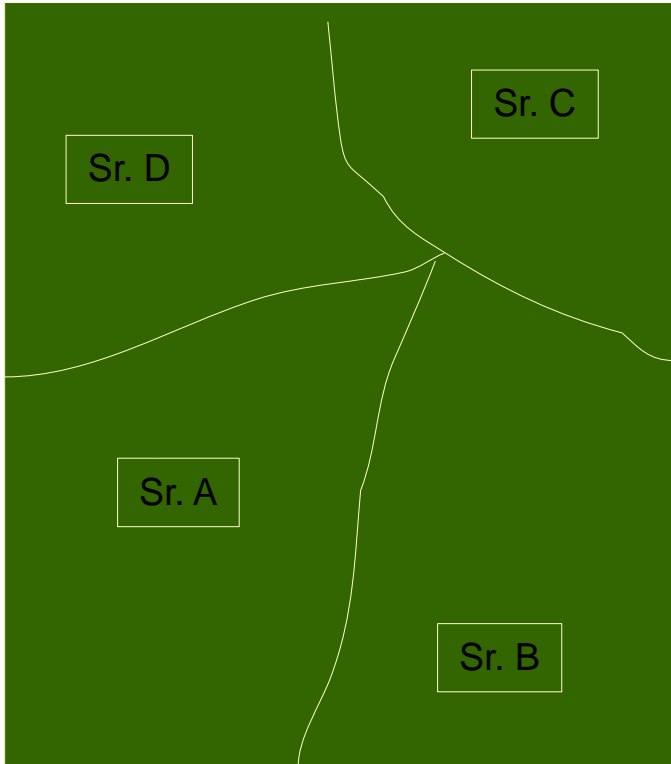
La gestió des del planejament

- Què diu la Llei
 - Art. 116 TRLUC. Concepte d'execució urbanística.
 - Conjunt d'operacions jurídiques i físiques per a la transformació del sòl
 - Inclou el procés edificatori
 - Gestió urbanística integrada: Suposa la delimitació d'un àmbit per al repartiment dels beneficis i les càrregues derivades del planejament i per executar o completar les obres urbanístiques necessàries
 - Gestió urbanística aïllada. Es produeix quan no es pot o no resulta necessari la delimitació d'un àmbit de gestió

És qüestió d'evitar allò anomenat “la loteria del planeamiento”



És qüestió d'evitar allò anomenat “la loteria del planeamiento”



La gestió des del planejament

- En realitat, la gestió urbanística ha d'iniciar-se des del Pla i té un fort component estratègic especialment en els següents aspectes
 - La delimitació de l'àmbit
 - La selecció del sistema i de la modalitat de gestió
 - La definició de les finques aportades
 - La definició de les finques resultants
 - Com tractem els titulars dels drets en el marc de la gestió urbanística

Delimitació de la unitat de gestió

- Atenció, la unitat de gestió:
 - Ha de ser viable econòmicament
 - Ha de ser viable tècnicament
- Existeix normalment la temptació de dividir una unitat de planejament (sector) en un o més polígons. Aquesta subdivisió també és susceptible de ser aproximada des d'un punt de vista estratègic...
- Podem dividir un àmbit de planejament en:
 - Sectors
 - Subsectors
 - Polígons
- El requisit és que la divisió sigui viable econòmicament i tècnica i, a més, en el cas dels polígons i dels subsectors, que **estiguin equilibrats**







3. Sistemes d'actuació

- La primera decisió estratègica que haurà d'adoptar el Pla és la de quin sistema de gestió per al desenvolupament del mateix. Aquesta decisió és particularment important perquè:
 - Comporta un grau diferent d'intervenció pública en el desenvolupament del pla
 - Comporta una despesa diferent per a l'Administració pública
 - El nivell de risc que assumeix l'Administració també és diferent

3. Sistemes d'actuació: expropiació

Espanya. Raons per l'expropiació

Es preveuen expropiacions ordinàries i urbanístiques.

Són expropiacions urbanístiques les que apliquen en els supòsits següents:

- a) Com a sistema d'actuació per a l'execució del planejament urbanístic en el marc d'un polígon d'actuació urbanística o d'un sector de planejament urbanístic derivat, d'acord amb el que estableixen els articles 152 a 155.*
- b) Per a l'execució dels sistemes urbanístics de caràcter públic, d'acord amb el que estableixen els articles 34.8 i 113, inclosos els sistemes urbanístics d'equipament comunitari de serveis tècnics emparats en un projecte d'actuació específica de conformitat amb l'article 48 bis.*
- c) Per a l'adquisició de terrenys compresos en àrees destinades al patrimoni públic de sòl i d'habitatge i per a l'adquisició de terrenys destinats a habitatge de protecció pública, si ho determina el planejament.*
- d) Per raó de la manca de participació dels propietaris o propietàries en el sistema de reparcel·lació, segons el que estableix el capítol III del títol quart, que en regula les modalitats.*
- e) Per raó de l'incompliment de la funció social de la propietat.*

3. Sistemes d'actuació: expropiació

- Principis de la Llei del sòl i del Reglament de Valoracions

- Antecedents:

- Valoració dinàmica del sòl
- Consideració del potencial urbanístic de les finques expropiades
- Encariment de les expropiacions
 - Radials
 - Barajas
 - Zones verdes metropolitanes (Barcelona)
- Contradicció amb el caràcter estatutari del dret de propietat i el principi d'adquisició gradual de les facultats del dret de propietat
- CRISI econòmica



3. Sistemes d'actuació: expropiació

- Valoracions
- Principis de la Llei del sòl i del Reglament de Valoracions
 - Aprovació Llei 8/2007
 - Aprovació RD 1492/2011 (Reglament de valoracions de la Llei de sòl)
- Es valora el sòl en funció de la seva situació bàsica (no del seu potencial urbanístic)
- STC 141/2014 .
 - Factor de localització. Per què ha de ser de 2, com a màxim?
- STC 218/2015
 - Facultat de participació en la iniciativa d'actuacions d'urbanització. Ha de ser d'allò que es demostrï en seu del procediment de valoració

1. En fecha de 18 de diciembre de 2006, se aprueba el PP de SUD1 del PGOU de Benabarre para la ampliación del polígono industrial. Sistema de ejecución, expropiación
2. 13-10-2009 el JPEF de Huesca determina justiprecio
3. Particular impugna justiprecio
4. STSJ Aragón de 3-10-2011. Calcula justiprecio sobre prueba pericial que calcula la valoración en dos fases
 1. Valor SBR; Renta agrícola del suelo asignando un factor corrector de 1,5 por proximidad al casco urbano
 2. Valor de la facultad de urbanizar. Lo calcula de la siguiente manera:
 - Valor de venta fincas similares urbanizables construidas: 310€/m²
 - Beneficio promotor 18%
 - Coste de construcción 150€/m²
 - Porcentaje de gastos a adicionar: 44%
 - Resultado (según perito TSJ) 38,20€/m² de repercusión
 3. Adicionalmente, suma el premio de afección

00 m
00 pies

centro: 42.106690, 0.485722

Datos de mapa ©2012 Tele Atlas - Términos de uso



Diputació
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat

Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Gestió urbanística:

Marc normatiu i principis bàsics d'actuació

- STSJExtremadura 9-4-2013
- S'expropia una finca on es troba una activitat de producció i venda de rètols lluminosos, en el centre de Plasència
- Interessat presenta full d'apreuament per conceptes.
 - 180.000€ per drets arrendaticis corresponents a capitalització a 10 anys de diferència de rendes
 - 9.000€ premi d'afecció
 - 18,000€ per despeses de trasllat
- L'Administració fa un full d'apreuament similar sense despeses de trasllat ni premi d'afecció
- JEF valora rendes en 42.000 sense despeses de trasllat ni premi d'afecció

- Particular impugna perquè considera que no s'ha tingut en compte en la valoració que hi ha una activitat en marxa que s'ha hagut de tancar a causa de no poder-se implantar en el centre de la població
- El TSJExt recorda (per això és important la Sentència) tota la jurisprudència del TS sobre indemnització per trasllat forçós d'activitats. Bàsicament:
 - Quan hi ha trasllat no hi ha expropiació sinó extinció del contracte d'arrendament
 - Despeses d'establiment i obertura són indemnitzables
 - S'ha de tenir en compte la prima de traspàs *més la capitalització de la renda*
 - S'han d'indemnitzar situacions derivades de la paralització de l'activitat
 - S'han d'indemnitzar els perjudicis derivats de la pèrdua de clientela
 - S'ha de tenir en compte la nova i diferent ubicació, si genera un perjudici



- No obstant l'anterior, cal constatar que:
 - El full d'apreuament és vinculant i el particular no ha demanat indemnització per cap de les partides esmentades, només per la diferència de rendes i una genèrica per trasllat
 - No sembla que la nova ubicació del local pugui generar un perjudici a l'activitat de rètols lluminosos
 - Si bé les despeses de trasllat són indemnitzables, en aquest cas consta que l'activitat va tancar. Per tant, difícilment es pot contemplar l'existència d'aquestes despeses
- ... I procedeix a la desestimació de la demanda

3. Sistemes d'actuació: expropiació

Taxació conjunta

És un procediment propi de les expropacions urbanístiques. És en tot cas optatiu per l'Administració expropiant

- Administració redacta un projecte d'expropiació, on s'especifiquen totes les finques i criteris uniformes de valoració per totes les finques i drets inclosos
- Un cop aprovat inicialment, es sotmet a informació pública i es notifica a les persones interessades en l'expedient, amb notificació expressa del full d'apreuament que els correspongui
- Transcorregut el termini d'informació pública i al·legacions es procedirà a l'aprovació definitiva del projecte per part de l'administració que ha dut a terme l'aprovació inicial
- Un cop aprovat definitivament, es notifica a cadascun dels interessats amb advertiment que, si en el termini de 20 dies no es pronuncien sobre l'expedient notificat, es considerarà que accepten l'apreuament
- En cas de rebuig pel particular, l'Administració enviarà les actuacions al JEF
- L'aprovació definitiva del projecte de taxació conjunta implica la declaració d'urgència de l'ocupació dels béns o drets afectats. La consignació de la indemnització fixada al projecte i el pagament de la indemnització determinada pels perjudicis derivats de la ràpida ocupació habilitaran per a l'ocupació de la finca



3. Sistemes d'actuació: expropiació

Retaxació extraordinària i reversió

Reversió en expropiacions no urbanístiques:

- **Artículo 47. Supuestos de reversión y de retasación.**
- 1. Si se alterara el uso que motivó la expropiación de suelo en virtud de modificación o revisión del instrumento de ordenación territorial y urbanística, procede la reversión salvo que concurra alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Que el uso dotacional público que hubiera motivado la expropiación hubiera sido efectivamente implantado y mantenido durante ocho años, o bien que el nuevo uso asignado al suelo sea igualmente dotacional público.
 - b) Haberse producido la expropiación para la formación o ampliación de un patrimonio público de suelo, siempre que el nuevo uso sea compatible con los fines de éste.
 - c) Haberse producido la expropiación para la ejecución de una actuación de urbanización.
 - d) Haberse producido la expropiación por incumplimiento de los deberes o no levantamiento de las cargas propias del régimen aplicable al suelo conforme a esta ley.
 - e) Cualquiera de los restantes supuestos en que no proceda la reversión de acuerdo con la [Ley de Expropiación Forzosa](#).



3. Sistemes d'actuació: expropiació

Retaxació extraordinària i reversió

Reversió i retaxació en expropiacions urbanístiques:

- 2. En los casos en que el suelo haya sido expropiado para ejecutar una actuación de urbanización:
 - a) Procede la reversión, cuando hayan transcurrido diez años desde la expropiación sin que la urbanización se haya concluido.
 - b) Procede la retasación cuando se alteren los usos o la edificabilidad del suelo, en virtud de una modificación del instrumento de ordenación territorial y urbanística que no se efectúe en el marco de un nuevo ejercicio pleno de la potestad de ordenación, y ello suponga un incremento de su valor conforme a los criterios aplicados en su expropiación.
- El nuevo valor se determinará mediante la aplicación de los mismos criterios de valoración a los nuevos usos y edificabilidades. Corresponderá al expropiado o sus causahabientes la diferencia entre dicho valor y el resultado de actualizar el justiprecio.
- En lo no previsto por el párrafo anterior, será de aplicación al derecho de retasación lo dispuesto para el derecho de reversión, incluido su acceso al Registro de la Propiedad.
- 3. No procede la reversión cuando del suelo expropiado se segreguen su vuelo o subsuelo, conforme a lo previsto en el apartado 5 del artículo 26, siempre que se mantenga el uso dotacional público para el que fue expropiado o concorra alguna de las restantes circunstancias previstas en el apartado primero.

▪



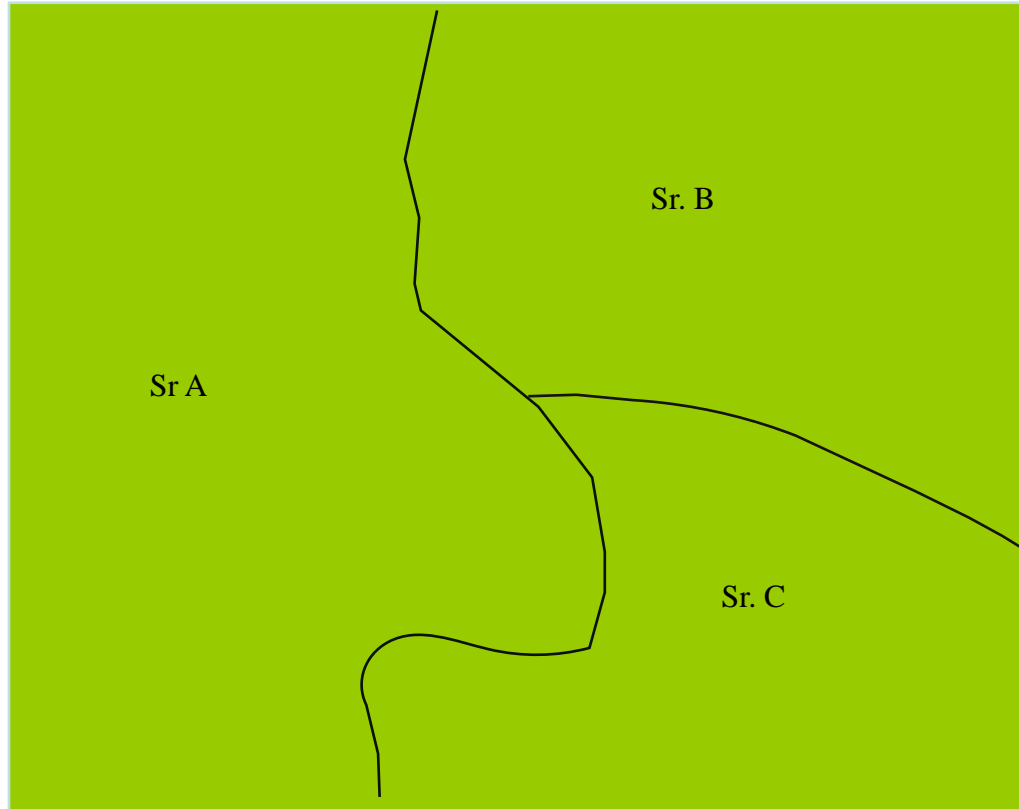
3. Sistemes d'actuació: expropiació

Reversió i retaxació en expropiacions urbanístiques:

- Retaxació:
- És un fenomen complex
- Necessària:
 - una expropiació urbanística
 - Una modificació del planejament que tingui lloc després de l'entrada en vigor de la Llei 8/2007 (No una revisió del planejament!) (STS 27-6-2016)
 - STS 6-4-2017.
 - Aplica retaxació a propietaris expropiats perquè no havien volgut adherir-se a una JC
 - Diferència de valor entre el pagat per l'expropiació i el valor resultant de la modificació del planejament

3. Sistemes d'actuació: Reparcel·lació

- Reparcel·lació
 - És el sistema més complex
 - Implica poc risc per l'Administració
 - El seu èxit depèn del grau d'implicació o de col·laboració dels particulars
 - La seva gestió implica un grau de complexitat que pot arribar a ser elevat



Finca 2: 13.500.000	Finca 1: 22.500.000€
Finca 3: 9.000.000	ZV
Finca 4 5.000.000	Equip

Nota:

Edificabilitat mesurada en valor (1/m2st/m2s) i 500€ de valor de repercussió

Despeses d'urbanització de 6000000

No hi han excessos ni defectes d'adjudicació

No hi han activitats a indemnitzar

<i>Propietari</i>	<i>Drets aportats</i>	<i>Unitats de valor</i>	<i>UV corregides</i>	<i>Finca 1</i>	<i>Finca 2</i>	<i>Finca 3</i>	<i>Finca 4</i>	<i>Participació en despesa</i>	<i>import Urbanit.</i>
<i>Sr. A</i>	50000	25000000	22500000	22500000				0,5	3000000
<i>Sr. B</i>	30000	15000000	13500000		13500000			0,3	1800000
<i>Sr. C</i>	20000	10000000	9000000			9000000		0,2	1200000
<i>Ajuntament</i>			5000000				5000000		
<i>Total</i>	100000	50000000	50000000						6000000

4. Les modalitats d'actuació

- La selecció de la modalitat és **ESTRATÈGICAMENT** molt important, i pot determinar l'**èxit** o el **fracàs** d'una gestió urbanística
- Per tal de seleccionar el sistema cal determinar sobre la realitat de l'àmbit objecte de gestió:
 - Quin és el grau de fragmentació de finques o de propietats (i de propietaris)
 - Quin és el grau de litigiositat (si és un àmbit on les propietats no estan clares)
 - Quin és el grau de bel·licositat dels propietaris
 - Fins a quin punt els propietaris de l'àmbit són solvents (o les seves finques poden ser comprades per propietaris solvents)
 - Fins a quin punt l'Administració té capacitat tècnica o econòmica per dur a terme la iniciativa del desenvolupament urbanístic

4. Les modalitats de Reparcel·lació

- Importància i raó de ser de les modalitats de Reparcel·lació
 - Els reptes als quals ha de respondre la normativa urbanística en matèria de gestió:
 - Incrementar el paper de la iniciativa privada i la autogestió en la gestió urbanística
 - Acotar la durada dels processos urbanístics de transformació
 - Aconseguir transformacions urbanístiques de qualitat
 - Mantenir una clara direcció dels procediments i un control sobre el resultat
 - Respondre a les desiguals circumstàncies de cada escenari urbanístic
 - Des d'un punt de vista conceptual, les diferents modalitats de Reparcel·lació cerquen, totes, l'assoliment dels objectius de la Reparcel·lació

4. Les modalitats de Reparcel·lació

- Les diferents modalitats de Reparcel·lació
 - Sistema de reparcel·lació, modalitat de Compensació Bàsica: Els propietaris gestionen la reparcel·lació, executen i costegen la urbanització, i controlen la seva gestió. Els terrenys romanen sempre en propietat privada.
 - Sistema de reparcel·lació, modalitat de Compensació per concert: Els propietaris costegen la urbanització, i controlen la seva gestió. Una minoria dels propietaris, designada per concurs si hi ha competència, gestiona la reparcel·lació i executa la urbanització. Els terrenys romanen sempre en propietat privada.
 - Sistema de reparcel·lació, modalitat de Cooperació “ordinària”: Els propietaris costegen i controlen la gestió de la urbanització. Gestiona la reparcel·lació i executa la urbanització l'Administració actuant. Els terrenys romanen sempre en propietat privada (modalitat de Cooperació “gestió indirecta”: Els propietaris costegen i controlen la gestió de la urbanització. Gestiona la reparcel·lació i executa la urbanització el concessionari. Els terrenys romanen sempre en propietat privada.)
 - Sistema de reparcel·lació. Sectors d'urbanització prioritària: Idèntic al sistema de reparcel·lació, modalitat de cooperació.

4. Les modalitats de Reparcel·lació

- Les diferents modalitats de Reparcel·lació
 - La compensació bàsica
 - Descripció
 - Les Juntes de Compensació
 - La compensació per concert
 - Descripció
 - La cooperació
 - Descripció
 - Les Associacions Administratives de cooperació
 - Els sectors d'urbanització prioritària
 - Descripció

4. Les modalitats de Reparcel·lació

- Les diferents modalitats de Reparcel·lació
 - La compensació bàsica. Art. 170 RLU
 - Descripció
 - Definició general: En la modalitat de compensació bàsica:
 - Els propietaris aporten els terrenys de cessió obligatòria
 - Els propietaris executen a llur càrrec la urbanització
 - Els propietaris es constitueixen en junta de compensació

4. Les modalitats de Reparcel·lació

■ La compensació bàsica

■ Les Juntes de Compensació

- Caracterització jurídica
- Les Juntes de Compensació són entitats urbanístiques col·laboradores. En conseqüència, i amb caràcter general:
 - Es constitueixen mitjançant document públic
 - Tenen caràcter administratiu i depenen de l'Ajuntament
 - Adquireixen personalitat jurídica en fer-ne la inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques col·laboradores. Art. 188 RLU
 - Tenen plena capacitat per al compliment de les seves finalitats
 - Es constitueixen amb posterioritat a la delimitació del polígon d'actuació (llevat de les EUC provisionals)

4. Les modalitats de Reparcel·lació

■ La compensació bàsica

■ Les Juntes de Compensació

- Objectiu / finalitats. Art. 189.1 RLU
- Les Juntes de Compensació neixen com un òrgan de coordinació, organització i repartiment, entre la comunitat reparcel·latòria, dels esforços inherents a la gestió urbanística, incloent el pagament de les despeses d'urbanització. En aquest sentit, la Junta de Compensació haurà de:
 - Formular el projecte de reparcel·lació
 - Formular (si s'escau) el projecte d'urbanització bàsica
 - Formular el projecte d'urbanització complementària
 - Gestionar i executar la urbanització completa del polígon
 - Conservar les obres i serveis d'urbanització fins a la seva recepció

4. Les modalitats de Reparcel·lació

■ La compensació bàsica

■ Les Juntes de Compensació

- Objectiu / finalitats
- Les Juntes de Compensació neixen com un òrgan de coordinació, organització i repartiment, entre la comunitat reparcel·latòria, dels esforços inherents a la gestió urbanística, incloent el pagament de les despeses d'urbanització. En aquest sentit, la Junta de Compensació haurà de:
 - Formular el projecte de reparcel·lació
 - Formular el projecte d'urbanització
 - Gestionar i executar la urbanització completa del polígon
 - Conservar les obres i serveis d'urbanització fins a la seva recepció

4. Les modalitats de Reparcel·lació

■ La compensació bàsica

■ Les Juntes de Compensació

- Drets i deures dels membres de la Junta de Compensació: Drets
- Assistir a les sessions de l'assemblea
- Exercir el dret de vot en l'assemblea
- Consultar i disposar de tota la informació necessària per debatre l'ordre del dia de l'assemblea almenys quaranta-vuit hores abans de la sessió
- Ser elector i elegible per a formar part dels òrgans de govern i administració de la Junta
- Rebre informació sobre les activitats que porta a terme la Junta
- Ser escoltats abans de que s'iniciï el procediment per demanar a l'Ajuntament constrenyiment o expropiació per incompliment dels seus deures vers la Junta
- Impugnar els acords de caràcter administratiu que adopti la Junta
- Tenir un exemplar dels estatuts i les bases i ésser notificat dels acords de la Junta

4. Les modalitats de Reparcel·lació

■ La compensació bàsica

■ Les Juntes de Compensació

- Drets i deures dels membres de la Junta de Compensació: deures
- Pagar les quotes
- Facilitar documentació i exhibir els títols de propietat que es tenen sobre les finques de l'àmbit, i sobre els elements que poden condicionar la urbanització, a efectes del que preveu l'article 127 RLU
- Notificar a l'entitat les transmissions que es produeixin sobre les finques incloses en el polígon
- Assabentar els adquirents de les finques del règim de la Junta de Compensació
- Comunicar a la Junta els canvis de domicili
- Acatar i complir els acords vàlidament adoptats pels òrgans de l'entitat
- Exercir els càrrecs pels quals s'hagi estat nomenat lleialment
- Complir els compromisos adquirits mitjançant els convenis urbanístics

4. Les modalitats de Reparcel·lació

■ La compensació bàsica

■ Les Juntes de Compensació

- Drets i deures dels membres de la Junta de Compensació: deures (cont)
- Pagar les quotes: Què passa si no es paguen?. Art. 136.6 RLU
 - L'administració, a instàncies de la Junta, o de les persones interessades que haguessin assumit la gestió urbanística, pot:
 - Exigir el pagament per via de constrenyiment
 - Procedir a la cessió de les finques de resultat en pagament de les quotes (requereix un expedient d'operacions jurídiques complementàries)
 - Expropiar la finca
 - Pot privar-se del dret de vot al propietari morós?

4. Les modalitats de Reparcel·lació

■ La compensació bàsica

■ Les Juntes de Compensació

- Constitució de la Junta de Compensació
- Iniciativa:
 - La presentació a tràmit dels estatuts i les bases correspon a les persones propietàries que representin, com a mínim, més del 50% de la propietat de la superfície total del polígon
- Procediment
 - El projecte d'estatuts i bases es pot presentar des de la delimitació del polígon o, subsidiàriament, des de l'aprovació definitiva de la modalitat del sistema de reparcel·lació
 - Si no es presenten en el termini fixat, l'administració actuant pot requerir els propietaris per tal que els presentin. Si tot i així no es presenten, l'Administració pot incoar el procediment per al canvi de modalitat del sistema de reparcel·lació

4. Les modalitats de Reparcel·lació

■ La compensació bàsica

■ Les Juntes de Compensació

- Constitució de la Junta de Compensació
- La tramitació dels Estatuts i Bases segueix el procediment de l'article 119 LU, amb les previsions en matèria de tramitació simultània que conté l'article 125 RLU
- Un cop aprovats definitivament els Estatuts i Bases:
 - S'han de publicar en el diari oficial
 - S'ha de notificar l'aprovació als propietaris per tal que puguin manifestar la seva voluntat d'adherir-se en el termini de 15 dies, tot i advertint-los de la possibilitat de cobrar les despeses d'urbanització, si no s'adhereixen, mitjançant l'adjudicació de sostre
 - S'ha de requerir als propietaris per tal que constitueixin la Junta en el període de dos mesos

4. Les modalitats de Reparcel·lació

■ La compensació bàsica

■ Les Juntes de Compensació

- Constitució de la Junta de Compensació
- Un cop realitzades totes les notificacions:
 - Els propietaris que han pres la iniciativa, i els que han manifestat els seu interès a adherir-se poden constituir a Junta mitjançant l'atorgament d'un document públic
 - De la constitució s'ha de donar compte a totes les persones propietàries per tal que, en el període de quinze dies, puguin adherir-se
- L'escriptura de constitució ha de contenir:
 - Relació de persones propietàries i empreses urbanitzadores
 - Relació de finques incloses en el polígon, amb especificació del percentatge que suposen
 - Acord de constitució
 - Càrrecs (especialment consell rector, si n'hi ha)
 - Enumeració dels compromisos del promotor que l'entitat assumeix i dels altres que continuen afectant únicament al promotor

4. Les modalitats de Reparcel·lació

■ La compensació bàsica

■ Les Juntes de Compensació

- Constitució de la Junta de Compensació
- Un cop atorgada l'escriptura de constitució:
 - S'ha de donar trasllat a l'Administració actuant
 - L'administració actuant haurà d'adoptar necessàriament l'acord d'aprovació en el termini d'un mes des de la presentació del document de constitució (el silenci és positiu)
 - L'administració actuant ha de designar el seu representant en el si de la Junta de Compensació. Si no ho fa:
 - Si l'administració actuant és l'ajuntament, s'entendrà que és l'alcalde
 - Si no és l'ajuntament, s'entendrà que és l'ajuntament
 - L'administració actuant demana la seva inscripció en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores

4. Les modalitats de Reparcel·lació

■ La compensació bàsica

■ Les Juntes de Compensació

- Constitució de la Junta de Compensació (especialitats)
- Tramitació simultània. Art. 125 RLU
 - Es poden presentar els Estatuts i Bases, i l'Espectura de Constitució de la Junta de forma simultània, i, fins i tot, amb el Projecte de Reparcel·lació.
 - Per no generar indefensió, en el tràmit d'atorgament de l'Espectura, s'hauran de practicar la totalitat de les notificacions i ofertes d'adhesió exigides pel RLU als propietaris

4. Les modalitats de Reparcel·lació

■ La compensació bàsica

■ Les Juntes de Compensació

- Constitució de la Junta de Compensació (especialitats)
- Innecessarietat de Junta de Compensació
 - En els supòsits d'una única persona propietària o d'una única comunitat en proindivís, sempre que aquesta situació es mantingui mentre durin les obres d'urbanització. Art. 167 RLU
 - Si ho acorda l'ajuntament corresponent, sempre que el projecte de reparcel·lació voluntària compleixi els requisits previstos per la Llei, i no es revoqui el mandat de representació previst en l'article 164 RLU
- Alliberament d'obligacions
 - Si un polígon d'actuació urbanística té per propietari a una única persona, aquesta quedarà alliberada un cop ha lliurat a l'Ajuntament els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, i les obres d'urbanització, executades de conformitat amb el planejament. Art. 124 RLU

4. Les modalitats de Reparcel·lació

■ La compensació bàsica

■ Les Juntes de Compensació

- Constitució de la Junta de Compensació. Adhesió de propietaris
- Es poden adherir a la Junta de Compensació:
 - Els propietaris de finques compreses en el polígon que no hagin promogut el sistema, que s'adheriran amb igualtat de drets i deures que la resta de propietaris
 - Els promotors i les empreses urbanitzadores que hagin de participar amb els propietaris en la gestió del polígon d'actuació urbanística
- L'adhesió es pot practicar mitjançant incorporació al document de constitució, en el termini de quinze dies des de que s'atorgui, o en qualsevol moment, sempre que no s'hagi ocupat la finca, en el supòsit d'expropiació per taxació conjunta, o fixat el justpreu, en el supòsit d'expropiació ordinària
- Els propietaris que no s'adhereixin:
 - Poden veure expropiades les seves finques
 - Poden veure ocupades les seves finques per a l'execució de les obres d'urbanització
 - Si no són expropiats, hauran de satisfer, en metàl·lic, o mitjançant l'adjudicació de sostre a la Junta, o a l'empresa urbanitzadora, llurs quotes d'urbanització

4. Les modalitats de Reparcel·lació

■ La compensació bàsica

■ Les Juntes de Compensació

- Constitució de la Junta de Compensació. Adhesió de propietaris
- L'adhesió dels propietaris a la Junta comporta l'aportació de les seves propietats a la comunitat reparcel·latòria, que ordinàriament, i llevat que s'indiqui una altra cosa, n'assumirà la titularitat fiduciària. Aquesta previsió ha de cedir en el supòsit d'alienació de finques per part de la Junta previst a l'article 173 RLU

4. Les modalitats de Reparcel·lació

■ La compensació bàsica

■ Les Juntes de Compensació

- Règim d'adopció d'acords de la Junta de Compensació.
- Els acords adoptats per les Juntes de Compensació abans de la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores s'ajustarà al de societats anònimes en formació
- L'adopció d'acords en les assemblees de les Juntes de Compensació es farà en funció dels drets dels propietaris
 - Aquests drets es computaran sobre la base de la superfície aportada, abans del Projecte de Reparcel·lació, i sobre la base del valor de les finques adjudicades, després del Projecte de Reparcel·lació, llevat d'acord unànime
- L'adopció d'acords en els òrgans col·legiats es farà sobre una base personal
- Els acords de caràcter administratiu de la Junta de Compensació podran ésser impugnats en alçada davant de l'administració actuant

4. Les modalitats de Reparcel·lació

■ La compensació bàsica

■ Les Juntes de Compensació

- Dissolució de les Juntes de Compensació.
- La dissolució de les Juntes de Compensació es pot acordar si:
 - Ha complert les seves obligacions i ha lliurat les obres d'urbanització
 - L'Administració ha rebut els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta
 - S'ha pagat el preu just, si la Junta és la beneficiària d'expropiació de finques

4. Les modalitats de Reparcel·lació

- La compensació per concertació
 - Descripció
 - La Compensació per concertació es constitueix com el mecanisme de creació d'un espai privilegiat de col·laboració entre Administració actuant i propietaris, per tal de desenvolupar el sòl objecte del planejament
 - Per raó de la constitució d'aquest espai privilegiat de col·laboració, únicament s'exigeix la iniciativa dels propietaris que representin un mínim de més del 25% de la superfície total del polígon d'actuació urbanística per a encetar el procés de gestió
 - Així mateix, pel seu caràcter netament utilitarista, la modalitat de compensació per concertació pot aplicar-se en tots aquells supòsits en els quals s'hagués aprovat la modalitat de compensació bàsica
 - En definitiva, la modalitat de compensació per concertació constitueix un instrument extremadament útil per tal de superar una situació de bloqueig en el desenvolupament d'un polígon d'actuació, quan el propietari majoritari no vol incitar el procés

4. Les modalitats de Reparcel·lació

- La compensació per concertació
 - Procediment
 - Com a mínim els propietaris que representin més del 25% de la superfície de l'àmbit presenten a l'administració llur intenció d'encetar la gestió mitjançant la modalitat de compensació per concertació, i hi acompanyen un projecte de bases, el contingut del qual és el previst a l'article 175 RLU



4. Les modalitats de Reparcel·lació

- La compensació per concertació
 - Procediment
 - La iniciativa i el Projecte de Bases han de ser sotmesos a Informació Pública en el termini d'un mes, i s'ha de concedir audiència als propietaris afectats, advertint-los de les conseqüències expropiatòries que pot comportar
 - Dins del termini d'informació pública, els propietaris poden comprometre's a participar en l'execució del planejament i d'incorporar-se a la Junta de Compensació, en el seu cas. El compromís ha de ser exprés i per escrit davant de l'Ajuntament
 - Dins del termini d'informació pública, els propietaris poden optar, si les bases no ho han fet, pel pagament en terrenys
 - Dins del termini d'informació pública, els propietaris que representin el 50% de la superfície dels terrenys poden promoure la compensació bàsica. En aquest cas, es produirà el suspens de la tramitació durant un termini de 2 mesos en els quals s'han de formular Estatuts i Bases
 - Dins el període d'informació pública, els propietaris que representin almenys el 25% de l'àmbit poden manifestar la seva intenció de presentar iniciatives en competència. En aquest cas, se suspendrà la tramitació per tal de possibilitar la presentació de la iniciativa

4. Les modalitats de Reparcel·lació

- La compensació per concertació
 - Procediment
 - Un cop finit el període d'informació pública:
 - Si no s'han presentat alternatives en competència
 - L'administració actuant s'ha de pronunciar sobre la iniciativa presentada i sobre les bases
 - L'administració pot:
 - Aprovar la iniciativa i bases: En aquest cas, els promotors de la iniciativa i bases hauran de dur a terme la gestió del polígon d'actuació urbanística de conformitat amb les mateixes
 - Desestimar la iniciativa i bases

4. Les modalitats de Reparcel·lació

- La compensació per concertació
 - Procediment
 - Un cop finit el període d'informació pública:
 - Si s'han presentat alternatives en competència per part de propietaris de finques que representin més del 25% del polígon d'actuació urbanística, l'ajuntament decidirà qui durà a terme la gestió urbanística sobre la base del corresponent concurs.
 - L'adjudicació es realitzarà en benefici del licitador que doni millor compliment als requisits previstos a la LU

4. Les modalitats de Reparcel·lació

- La compensació per concertació
 - Gestió de l'àmbit
 - Els propietaris que han concertat la gestió urbanística han de redactar el projecte de reparcel·lació i, eventualment, la corresponent figura de planejament urbanístic i el projecte d'urbanització
 - Així mateix, si no s'aplica el mecanisme de pagament mitjançant entrega de sostre edificable, els propietaris hauran de redactar el projecte de taxació conjunta, a efectes expropiatoris
 - Els propietaris que han concertat la gestió urbanística actuaran com a entitat urbanística de col·laboració, i han de constituïr-se en Junta de Concertació
 - Per a la constitució de la Junta de Concertació, la iniciativa serà dels propietaris del 25% de la superfície del polígon
 - El termini de 3 mesos per constitució de la Junta comença a comptar des del moment de l'atorgament de la gestió urbanística integrada

4. Les modalitats de Reparcel·lació

- La compensació per concertació
 - Cobrament de les quotes
 - Per no compromís dels propietaris
 - Quan els propietaris no comprometen la seva participació, les seves finques poden ser expropiades. Els propietaris es poden comprometre en qualsevol moment anterior a l'ocupació (en taxació conjunta) o a la determinació de la indemnització (en expropiació ordinària)
 - Quan els propietaris no comprometen la seva participació, les seves finques poden ser objecte de reparcel·lació. En aquest supòsit, es pot resoldre el pagament de les quotes mitjançant l'adjudicació de finques a la Junta de Compensació
 - Per falta de pagament
 - Les finques poden ser expropiades. Es podrà enervar l'expropiació mitjançant el pagament si aquest té lloc abans de l'ocupació (taxació conjunta) o de la determinació del just preu (procediment ordinari)
 - Les quotes es poden exigir per constrenyiment

4. Les modalitats de Reparcel·lació

- La cooperació
 - Definició:
 - En la modalitat de cooperació, els propietaris ostenten la titularitat de les finques, i ocupen una posició passiva de mer pagament de les obres d'urbanització.
 - La redistribució de les finques i l'execució de les obres d'urbanització correspondrà, normalment, a l'Administració o al titular de la gestió urbanística integrada.
 - Excepcionalment, els propietaris ostenten la capacitat de col·laborar en el procés urbanitzador mitjançant la constitució d'una Associació Administrativa de Cooperació, o la seva adhesió a la que l'Ajuntament hagi constituït.

4. Les modalitats de Reparcel·lació

- La cooperació
 - Tipus de modalitat de cooperació:
 - Modalitat de cooperació “ordinària”: L’Administració gestiona l’equidistribució i executa la urbanització.
 - Modalitat de cooperació “integrada”, o “indirecta”: L’Administració contracta la Gestió Urbanística Integrada i el concessionari haurà de formular, en el seu cas, el Projecte de Reparcel·lació i executar les obres.

4. Les modalitats de Reparcel·lació

■ La cooperació

■ La cooperació “ordinària”

■ Descripció general:

- Es tracta d'una de les modalitats de gestió pròpiament “mixta” previstes a la LU, en la qual l'essencial és que la iniciativa roman, en casi tots els supòsits, en mans públiques, mentre que la propietat, i el deure de costejar la urbanització segueix imputant-se als particulars.
- La modalitat de cooperació és útil, en la pràctica, quan:
 - La propietat del sector o polígon es troba fragmentada
 - No existeix voluntat dels propietaris de portar a terme la gestió de l'àmbit. En aquest supòsit, si la modalitat establerta pel planejament era la de compensació bàsica, per exemple, haurà de procedir-se a un canvi de modalitat pel procediment previst a l'art. 119 LU.

4. Les modalitats de Reparcel·lació

■ La cooperació

■ La cooperació “ordinària”

■ Iniciativa: Correspon formular el projecte de reparcel·lació a:

- Prioritàriament, als propietaris de les finques afectades que representin més del 50% de la superfície total reparcel·lable, dins dels 3 mesos següents a la delimitació del sector de planejament urbanístic o del polígon d'actuació urbanística.
 - Aquest termini s'ha de comptar, lògicament:
 - Des de l'aprovació definitiva de l'instrument de planejament urbanístic general o derivat.
 - Des de l'aprovació definitiva de la definició de divisió poligonal realitzada a l'empara de l'article 119 LU, o bé des de l'aprovació definitiva de la modificació de la divisió prevista.

4. Les modalitats de Reparcel·lació

- La cooperació
 - La cooperació “ordinària”
 - Iniciativa: Correspon formular el projecte a:
 - L'Administració actuant, sempre que:
 - Els propietaris o l'Associació Administrativa de Cooperació no hagin exercit llur prioritat o que, havent-la exercit, s'hagin apreciat defectes en el projecte, no esmenats en el termini conferit a l'efecte.
 - El concessionari de la gestió urbanística integrada, en el seu cas.

4. Les modalitats de Reparcel·lació

- La cooperació
 - La cooperació “ordinària”
 - Les Associacions Administratives de Cooperació:
 - Naturalesa jurídica.
 - Les Associacions Administratives de Cooperació són Entitats Urbanístiques Col·laboradores

4. Les modalitats de Reparcel·lació

■ La cooperació

■ La cooperació “ordinària”

■ Les Associacions Administratives de Cooperació:

■ Funcions.

- Formular a l'Administració actuant suggeriments respecte a l'execució del pla en el polígon d'actuació de referència.
- Auxiliar a l'Administració en la vigilància de l'execució de les obres, i dirigir-se a la mateixa denunciant els defectes que s'observin. (Cal recordar que l'Associació Administrativa de Cooperació no és part contractual en el contracte d'execució de les obres d'urbanització, que correspon a l'Administració actuant).
- Col·laborar amb l'Administració en el cobrament de les quotes d'urbanització.
- Examinar el destí atorgat a la inversió de les quotes de urbanització, en el cas en que s'hagués anticipat el seu pagament, formulant davant de l'Administració actuant les objeccions oportunes.
- Formular el projecte de reparcel·lació, en els terminis legalment previstos
- Formular el projecte d'urbanització complementari

4. Les modalitats de Reparcel·lació

■ La cooperació

■ La cooperació “ordinària”

■ Les Associacions Administratives de Cooperació:

■ Constitució:

- Iniciativa:

- La presentació dels Estatuts a tràmit correspon als propietaris que ostentin la propietat d'almenys el 25% de la superfície de polígon.
- En cas d'AAC d'iniciativa pública, no es requereix un quòrum per tramitar els Estatuts, però no es podrà constituir l'associació fins el moment que no s'aconsegueixi l'adhesió d'almenys el 25% dels propietaris.

- A diferència de la Junta de Compensació, es poden formular i sotmetre a tramitació els estatuts sense subjecció de termini, sempre que:

- Hagi estat definit el sistema i modalitat d'actuació.
- S'hagi aprovat prèviament el polígon d'actuació urbanística
- No s'hagin executat les obres d'urbanització.

4. Les modalitats de Reparcel·lació

■ La cooperació

■ La cooperació “ordinària”

■ Les Associacions Administratives de Cooperació:

■ Constitució:

- Tramitació dels Estatuts: segons el procediment de l'article 119LU

■ Presa de decisions:

- Els acords i actes i contractes adoptats amb anterioritat a la inscripció de l'EUC en el Registre corresponent es regiran per les disposicions relatives a Societats Anònimes en formació.
- L'adopció d'acords aplicarà les regles següents:
 - Si la participació en els beneficis i càrregues és proporcional als drets i interessos, els membres de l'AAC votaran en funció de la seva quota de participació en els beneficis i càrregues.
 - Si la participació és independent dels drets i interessos, els membres de l'AAC votaran per vot personal.

4. Les modalitats de Reparcel·lació

■ La cooperació

■ La cooperació “ordinària”

■ Les Associacions Administratives de Cooperació:

■ Dissolució:

- La dissolució es podrà produir, ex art. 54.1 RPLU, quan:
 - S'hagin acomplert les funcions de l'EUC
 - Es disposi de l'autorització de l'Ajuntament o administració urbanística actuant
- Un cop s'acorda la dissolució, l'òrgan rector de l'entitat es transforma en òrgan de liquidació per tal de fer front al pagament dels deutes i cobrament d'ingressos pendents, i per la distribució de la remanent.

4. Les modalitats de Reparcel·lació

■ La cooperació

■ La Gestió Integrada

- Descripció

- És la gran novetat de les Lleis urbanístiques d'última generació –F. Lliset Borrell- (Després de la Llei valenciana 6/1994), tot i que aquest sistema té una gran diferència respecte a la Llei Valenciana, i és que la iniciativa per promoure la gestió indirecta correspon, en cada cas, o bé als particulars (sistema de compensació per concert) o bé a l'Administració (sistema de reparcel·lació, modalitat de cooperació per gestió indirecta). En el sistema de la Llei Valenciana, una vegada el planejament disposa que un sector és susceptible de rebre un Projecte d'Actuació Integrada (Projecte d'Actuació Urbanitzadora a Castella-la Manxa) aleshores el futur agent urbanitzador podrà promoure'n la gestió, sense esperar que l'Administració o el particular donin el primer pas.
- La presència d'aquesta figura respon a un concepte de l'urbanisme i, per tant, de l'execució del planejament, com una funció intrínsecament pública, susceptible, com gran part de les tasques encomanades a l'Administració, de ser gestionada de forma directa (cooperació) o indirecta, mitjançant un concessionari interposat.

4. Les modalitats de Reparcel·lació

■ La cooperació

■ La Gestió Integrada

- Procediment:
- Al marge del procediment general previst a la LCAP, ha de tenir-se en compte que la LU preveu el procediment següent:
 - Administració: Informació pública de les característiques bàsiques de la modalitat: un mes.
 - Amb notificació individual als propietaris afectats i advertència de les conseqüències que pot tenir el seu rebuig a col·laborar
 - Incorporació a la Informació Pública de les bases que regiran la contractació (Plec)
 - Dins d'aquest termini, els propietaris poden expressar llur preferència pel pagament de les quotes d'urbanització mitjançant terrenys
 - A més, dins d'aquest termini, els propietaris afectats hauran d'expressar llur voluntat de col·laboració, i prestar garantia respecte al pagament de les obres d'urbanització, en els termes previstos a l'article
 - Adjudicació per concurs

4. Les modalitats de Reparcel·lació

■ La cooperació

■ La Gestió Integrada

- Aspectes rellevants.

- El concessionari de la gestió urbanística integrada, pot contractar amb un tercer l'execució de les obres d'urbanització? Quin procediment hauria de seguir?
- Caràcter de beneficiari de l'expropiació del concessionari.
- Quin paper juga l'Associació Administrativa de Cooperació, en aquesta relació?
- Qui tria com es satisfà al concessionari? En principi, per aplicació de l'article 135.1 es preveu que el pagament es faci, amb caràcter ordinari, en diners. No obstant, en el termini d'informació pública el propietari pot expressar la seva preferència per pagar amb terrenys.
- El concessionari, depenent del Plec, haurà de:
 - Executar les obres d'urbanització
 - Redactar el Projecte de reparcel·lació
 - Redactar el projecte d'expropiació per taxació conjunta
 - Formular la figura de planejament derivat que sigui necessària
 - Redactar el Projecte d'urbanització complementari

4. Les modalitats de Reparcel·lació

- Els sectors d'urbanització prioritària
 - Definició
 - S'entén per sectors d'urbanització prioritària els àmbits de sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable delimitat per a qualsevol ús que són objecte de la declaració corresponent per l'administració competent.
 - En definitiva, es tracta d'àmbits delimitats per l'Administració per a la seva execució immediata per raó de circumstàncies de caràcter urbanístic o demogràfic, i en els quals:
 - Els terminis d'urbanització i edificació són d'estricta compliment
 - L'incompliment d'aquests terminis comporta l'aplicació de mesures extraordinàries envers els propietaris de les finques

4. Les modalitats de Reparcel·lació

- Els sectors d'urbanització prioritària
 - Procediment
 - Els sectors d'urbanització prioritària han de ser objecte d'una declaració expressa que han d'adoptar les Comissions Territorials d'Urbanisme a proposta dels ens locals o de la Direcció General d'Urbanisme, previ informe favorable dels Ajuntaments afectats
 - Els ajuntaments que hagin aprovat POUM o PAUM poden declarar un sector com d'urbanització prioritària, sempre que estigui previst al POUM o al PAUM, previ informe de la Direcció General d'Urbanisme

4. Les modalitats de Reparcel·lació

- Els sectors d'urbanització prioritària
 - Procediment
 - El Projecte d'acord de declaració de sector d'urbanització prioritària s'ha d'exposar al públic durant el termini d'un mes
 - Així mateix, un cop adoptat, s'ha de notificar als propietaris de les finques que hi siguin incloses, amb l'avertiment d'expropiació forçosa i d'alienació forçosa en el cas d'incompliment de les obligacions
 - L'acord de declaració d'un sector d'urbanització prioritària s'ha d'anotar en el Registre de la Propietat, on es practicarà l'afecció corresponent a cadascuna de les finques incloses en el règim específic.

4. Les modalitats de Reparcel·lació

- Els sectors d'urbanització prioritària
 - Efectes de la declaració de sector d'urbanització prioritària
 - L'aprovació inicial del planejament derivat, si és necessària, s'ha de produir en el termini de sis mesos des de la declaració
 - Aplicació del sistema de reparcel·lació, en la seva modalitat de cooperació, de forma immediata. El Projecte de Reparcel·lació, que l'Administració redactarà d'ofici, haurà d'estar aprovat definitivament en el termini d'un any des de la declaració o des de l'aprovació definitiva del planejament derivat
 - Eventualment, aprovació per l'ajuntament del procediment de taxació conjunta a efectes d'expropiació dels propietaris que no compleixin els seus drets d'urbanitzar o edificar en termini
 - Requeriment pel pagament de bestretes d'urbanització

4. Les modalitats de Reparcel·lació

- Els sectors d'urbanització prioritària
 - Efectes de la declaració de sector d'urbanització prioritària
 - L'aprovació inicial del planejament derivat, si és necessària, s'ha de produir en el termini de sis mesos des de la declaració
 - Aplicació del sistema de reparcel·lació, en la seva modalitat de cooperació, de forma immediata. El Projecte de Reparcel·lació, que l'Administració redactarà d'ofici, haurà d'estar aprovat definitivament en el termini d'un any des de la declaració o des de l'aprovació definitiva del planejament derivat
 - Eventualment, aprovació per l'ajuntament del procediment de taxació conjunta a efectes d'expropiació dels propietaris que no compleixin els seus drets d'urbanitzar o edificar en termini
 - Requeriment pel pagament de bestretes d'urbanització

4. Les modalitats de Reparcel·lació

- Els sectors d'urbanització prioritària
 - Terminis per urbanitzar i edificar
 - La declaració de sector d'urbanització prioritària pot modificar les etapes d'execució de l'obra d'urbanització prevista pel planejament. Aquest termini pot ser objecte de pròrroga per una vegada.
 - Les edificacions hauran d'estar construïdes en el període màxim de tres anys des de la finalització de les obres d'urbanització

4. Les modalitats de Reparcel·lació

■ Els sectors d'urbanització prioritària

■ Incompliment de les obligacions d'urbanitzar i edificar

- L'incompliment de les obligacions d'urbanitzar i d'edificar, el de pagament de les despeses d'urbanització i la falta de consignació de les despeses pot considerar-se incompliment de les obligacions d'urbanitzar i edificar
- Aquest incompliment, prèvia declaració expressa al respecte, que haurà d'adoptar l'ajuntament competent, amb audiència de l'interessat, pot comportar:
 - Incompliment de l'obligació d'urbanitzar:
 - Constrenyiment / Expropiació / alienació forçosa (per subhasta o concurs, segons el valor taxat pel procediment de taxació conjunta, i amb possibilitat de sol·licitar-ne la venda lliure en el termini de vuit dies des de la iniciació del procediment –aleshores s'haurà de vendre en el termini de tres mesos, i el comprador haurà de satisfer les quotes pendents. En cas contrari, procedirà l'expropiació de la finca-)
 - Incompliment de l'obligació d'edificar:
 - Expropiació / alienació forçosa

4. Les modalitats de Reparcel·lació

- Les Entitats Urbanístiques Col·laboradores provisionals
 - Art. 196 RLU
 - Constitució:
 - Més del 25% de la superfície de l'àmbit
 - Escriptura Pública
 - Procediment
 - Objectiu: Preparar els documents de planejament, gestió, i constitució de l'EUC definitiva



**KEEP
CALM
AND
PLAN
ON**