



GARRIGUES

L'execució del planejament

12 de juny de 2018

Pablo Molina. Advocat. Tècnic Urbanista

Joan Badia. Arquitecte urbanista



Esquema de la sessió

- Introducció
- La gestió des del planejament
- Les modalitats del sistema de reparcel·lació
 - La compensació bàsica
 - La compensació per concert
 - La cooperació
 - Els sectors d'urbanització prioritària
- Reptes per a la nova legislació



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 Belduza Gumburg
Complejo Residencial Lomas de Guallama
Complejo de edificios jardines comunes
con espacios de uso para sus hijos
2005-2009



GARRIGUES

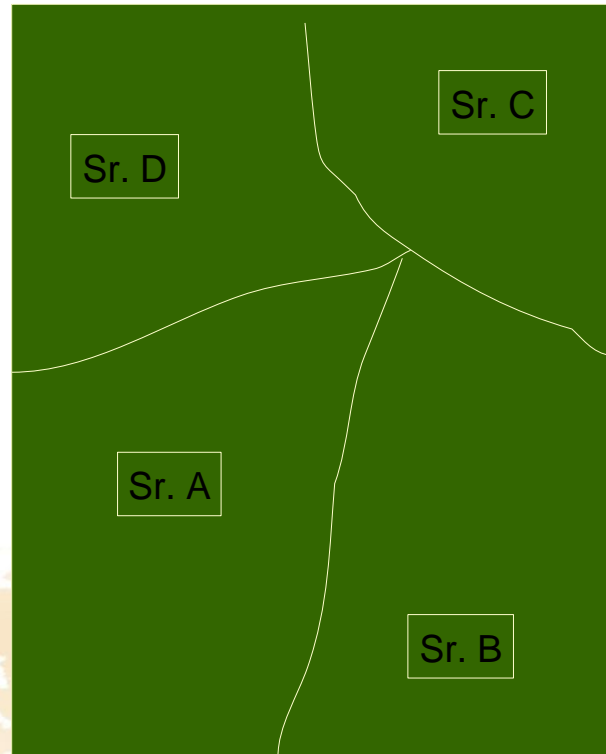


La gestió des del planejament

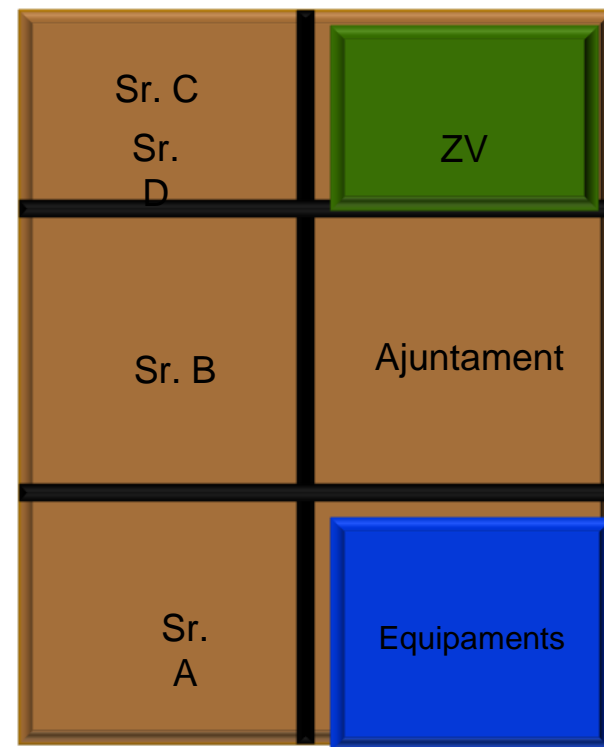
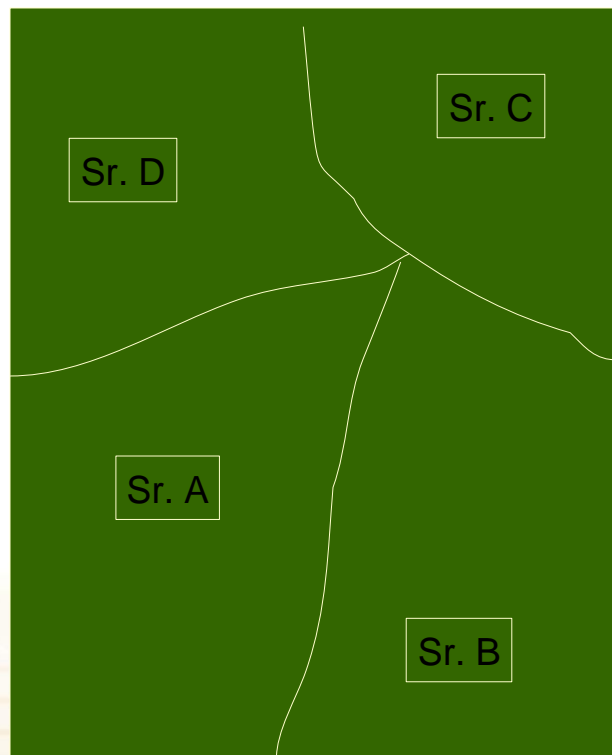
■ Què diu la Llei

- 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 reparcel·lable:
 - 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**

Divisió poligonal

- Quan en un sector de planejament derivat es delimiten dos o més polígons d'actuació urbanística, així com quan es modifica la delimitació prèviament establerta, no es poden produir **diferències relatives superiors al 15%** en la valoració conjunta dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques que corresponguin a cada un dels polígons, en relació amb la valoració dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques del conjunt del sector.
- Les diferències que puguin existir entre els polígons s'han de compensar, llevat d'acord unànim sobre criteris diferents, d'acord amb les regles següents:
 - Si el primer és excedentari, es compensa en terreny o econòmicament a l'Ajuntament, que actua fiduciàriament fins que es desenvolupi el segon polígon.
 - Si el primer és deficitari, l'Ajuntament (o la Junta) assumeix les despeses d'urbanització, a compte del segon polígon.



Sistemes d'actuació: Els sistemes

- 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



Sistemes d'actuació: Els sistemes

- Expropiació
 - Atenció als valors i a la Situació Bàsica de Sòl
 - Atenció a les expropiacions “accessòries”
 - Atenció a la reversió i a la retaxació



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



Sistemes d'actuació: Els sistemes

- 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

Sistemes d'actuació: Els sistemes

<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>	<i>50000</i>	<i>25000000</i>	<i>22500000</i>	<i>22500000</i>				<i>0.5</i>	<i>3000000</i>
<i>Sr. B</i>	<i>30000</i>	<i>15000000</i>	<i>13500000</i>		<i>13500000</i>			<i>0.3</i>	<i>1800000</i>
<i>Sr. C</i>	<i>20000</i>	<i>10000000</i>	<i>9000000</i>			<i>9000000</i>		<i>0.2</i>	<i>1200000</i>
<i>Ajuntament</i>			<i>5000000</i>				<i>5000000</i>		
<i>Total</i>	<i>100000</i>	<i>50000000</i>	<i>50000000</i>						<i>6000000</i>

Sistemes d'actuació: Les modalitats

- 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

Especialitats

- Especialitats del sistema de reparcel·lació (a no confondre amb les modalitats):
 - Reparcel·lació voluntària:
 - Totes les persones propietàries d'un àmbit d'actuació urbanística poden formular, de comú acord, i mitjançant l'atorgament d'escriptura pública, una proposta de reparcel·lació voluntària
 - Reparcel·lació econòmica
 - Quan per raó de la consolidació de l'edificació conforme amb el planejament, no és possible la redistribució material dels terrenys, o bé quan totes les persones afectades ho decideixen així per unanimitat
 - La reparcel·lació econòmica pot ser parcial o global (de la totalitat de l'àmbit)
 - Regularització de finques
 - S'entén per regularització de finques la definició de les noves partions de les finques afectades, d'acord amb el planejament, sempre que no se n'afecti el valor en una proporció superior al 15% ni les edificacions existents, sens perjudici de les compensacions substitutòries en metàl·lic.
 - Aquesta reparcel·lació es pot aplicar, fins i tot si no és necessari distribuir les càrregues del planejament, quan sigui necessari regularitzar les finques i adaptar-les a les determinacions del planejament.

Especialitats

- Especialitats del sistema de reparcel·lació (a no confondre amb les modalitats) (cont):
 - Reparcel·lació que afecta a un únic propietari, o a una comunitat de béns
 - En cas que els terrenys de la unitat reparcel·lable pertanyin a un únic propietari o a diversos propietaris proindivís, el projecte de reparcel·lació es limitarà a especificar les finques resultants que han de ser adjudicades a l'administració actuant o a l'ajuntament, a títol de cessió, i al propietari únic o als titulars de la comunitat, així com l'afecció de les finques al pagament de les despeses d'urbanització i les altres despeses del projecte.



2. 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



2. 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.

2. 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

2. 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



2. 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)

2. 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

2. 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

2. 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

2. 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

2. 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?

2. 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

2. 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

2. 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 el 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

2. 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

2. 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



2. 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

2. 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

2. 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



2. 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 unànim
- 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

2. 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



2. 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 procès 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 procès

2. 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



2. 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

2. 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

2. 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



2. 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

2. 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 comprometin 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

2. 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.

2. 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.



2. 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.

2. 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.

2. 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.



2. 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



2. 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

2. 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.

2. 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.

2. 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.

2. 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.

2. 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

2. 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

2. 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

2. 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



2. 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'advertiment 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.



2. 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

2. 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

2. 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



2. 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

2. 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

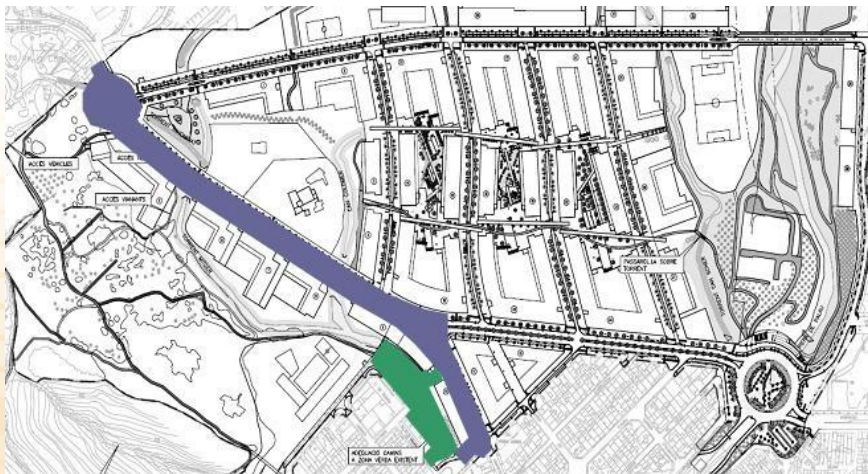


3. El projecte d'urbanització

- El planejament derivat pot incorporar el projecte d'obres d'urbanització bàsiques (art. 65.e), és a dir sanejament, compactació i anivellament de vials, subministrament d'aigua, d'electricitat, i de telecomunicacions. En aquest cas caldrà tramitar un o diversos projectes d'urbanització complementaris (art. 72.2) que completin la resta d'obres.
- Alternativament, el projecte d'urbanització pot tramitar-se de manera independent al planejament i fer referència a totes les obres d'urbanització.
 - Consideracions a tenir en compte:
 - Incorporar el projecte d'urbanització en el planejament fa que la tramitació d'aquest sigui menys àgil (modificacions durant la tramitació, etc.)
 - Si no s'executa immediatament el planejament, el projecte d'urbanització pot quedar desferrat fàcilment (preus, normativa, etc.)

3. El projecte d'urbanització

- Possibilitat de recepció de les obres d'urbanització per fases dins d'un mateix polígon d'actuació (art. 169.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme).
- Possibilitat d'execució simultània de les obres d'urbanització i d'edificació (art. 237 del Reglament).
 - Consideracions a tenir en compte:
 - Valorar conveniència d'execució per fases o bé de divisió poligonal.
 - Importància de que cada fase constitueixi una unitat funcional directament utilitzable, amb tots els serveis.
 - Atenció a l'assumpció de costos per propietari en cas d'execució per fases.















GMG

GARRIGUES



**Diputació
Barcelona**

