



Universidad  
Politécnica  
de Cartagena

# Planificación y Gestión Territorial



**Titulación: Máster Universitario en Ingeniería Caminos, Canales y Puertos**



Universidad  
Politécnica  
de Cartagena

# BLOQUE II – GESTION URBANISTICA

## CAPITULO II – ACTUACIONES INTEGRADAS Y SISTEMAS DE GESTION URBANISTICA



# Índice

- 1. GESTION DE ACTUACIONES INTEGRADAS**
- 2. PROGRAMAS DE ACTUACION**
- 3. PROYECTOS DE REPARCELACION**
- 4. SISTEMAS DE INICIATIVA PRIVADA**
- 5. SISTEMAS DE INICIATIVA PÚBLICA**



# 1. GESTIÓN DE ACTUACIONES INTEGRADAS

1. *Las actuaciones integradas **tienen por objeto la urbanización completa de los terrenos** clasificados como suelo urbano y como suelo urbanizable, cumpliendo los deberes urbanísticos establecidos para cada clase y categoría de suelo, **mediante la aprobación, en su caso, de un programa de actuación.***
2. *La gestión de las actuaciones integradas **se desarrollará sobre Unidades de Actuación completas utilizándose como instrumento el proyecto de reparcelación, cuando sea necesario, o el de expropiación, en su caso.***
3. *Con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación, el urbanizador será el responsable de ejecutar la actuación, elaborando el proyecto de reparcelación así como el de urbanización, y financiando los gastos de urbanización que procedan, sin perjuicio de la obligación de los propietarios de costearlos.*



## **1.1. UNIDADES DE ACTUACIÓN**

- 1. Las Unidades de Actuación son ámbitos delimitados en el planeamiento o mediante procedimiento específico, en suelo urbano y suelo urbanizable sectorizado, para su ejecución integrada y completa.***
- 2. La delimitación de las Unidades se realizará en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector, aunque también podrá delimitarse y modificarse mediante Proyecto de Delimitación de Unidad de Actuación.***
- 3. Las Unidades de Actuación se delimitarán de forma que permitan la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, respetando además las siguientes reglas:***



## 1.1 UNIDADES DE ACTUACIÓN

*3. Las Unidades de Actuación se delimitarán de forma que permitan la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, respetando además las siguientes **reglas**:*

*a) **Se incluirán todos los terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para dotaciones urbanísticas públicas que sean necesarios para desarrollar la actuación.***

*b) **En suelo urbano no consolidado las Unidades podrán ser discontinuas, y su aprovechamiento total no podrá desviarse en más de un 15% de la media de aprovechamientos de todas las unidades incluidas en la misma área urbana homogénea.***

*c) **En suelo urbanizable sectorizado las Unidades también podrán ser discontinuas, si bien a los solos efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales, y su aprovechamiento será el de referencia del sector al que se vinculen.***



M.II.6 Unidades de ejecución en suelo urbano

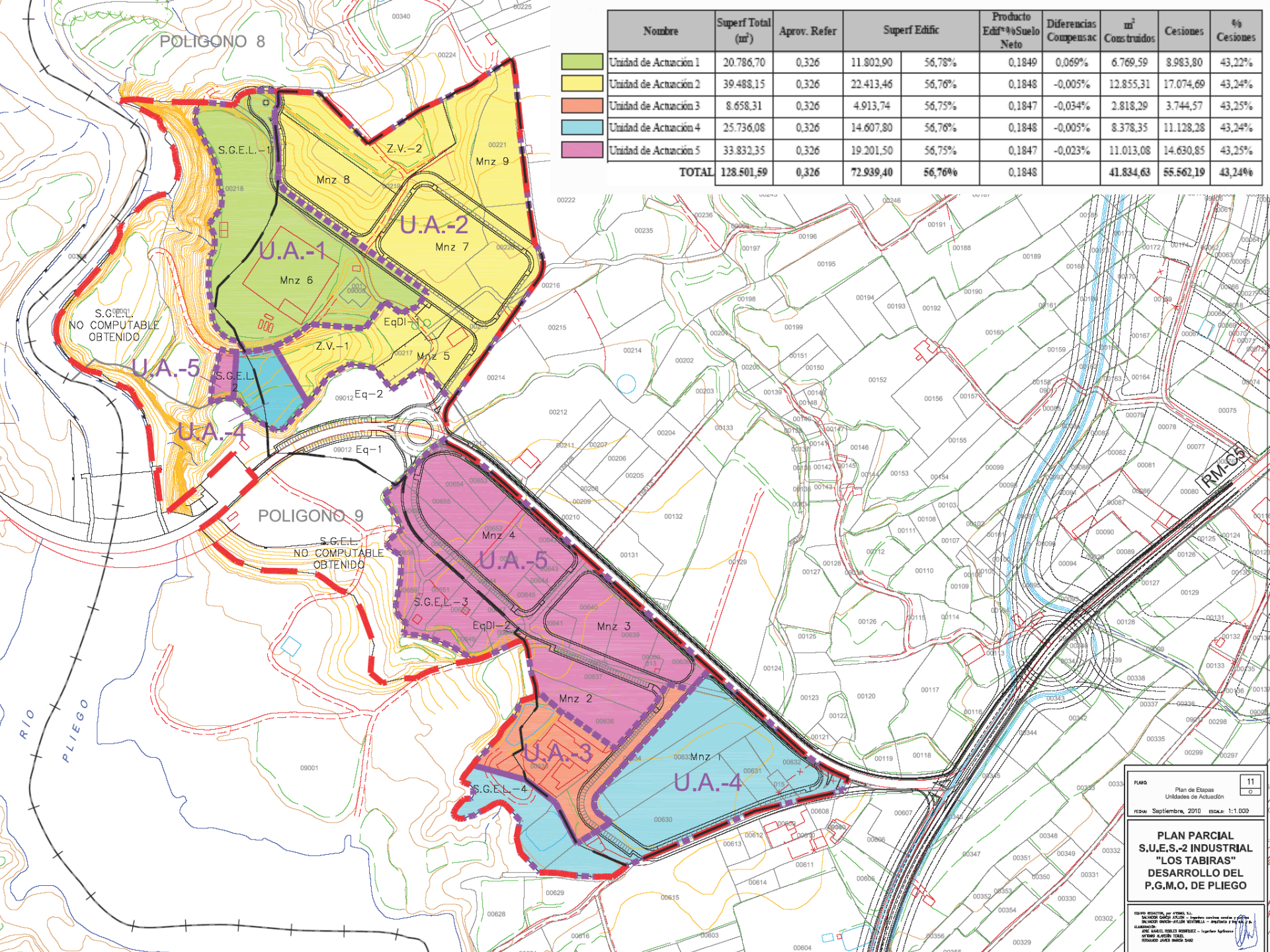




M.II.9 Suelos semiconsolidados







Nombre	Superf Total (m <sup>2</sup> )	Aprov. Refer	Superf Edific	Producto Edif*%Suelo Neto	Diferencias Compensac	m <sup>2</sup> Construidos	Cesiones	% Cesiones
Unidad de Actuación 1	20.786,70	0,326	11.802,90	56,78%	0,1849	6.769,59	8.983,80	43,22%
Unidad de Actuación 2	39.488,15	0,326	22.413,46	56,76%	0,1848	12.855,31	17.074,69	43,24%
Unidad de Actuación 3	8.658,31	0,326	4.913,74	56,75%	0,1847	2.818,29	3.744,57	43,25%
Unidad de Actuación 4	25.736,08	0,326	14.607,80	56,76%	0,1848	8.378,35	11.128,28	43,24%
Unidad de Actuación 5	33.832,35	0,326	19.201,50	56,75%	0,1847	11.013,08	14.630,85	43,25%
<b>TOTAL</b>	<b>128.501,59</b>	<b>0,326</b>	<b>72.939,40</b>	<b>56,76%</b>	<b>0,1848</b>	<b>41.834,63</b>	<b>55.562,19</b>	<b>43,24%</b>

POLIGONO 8

POLIGONO 9

RIO PLIEGO

RM-C5

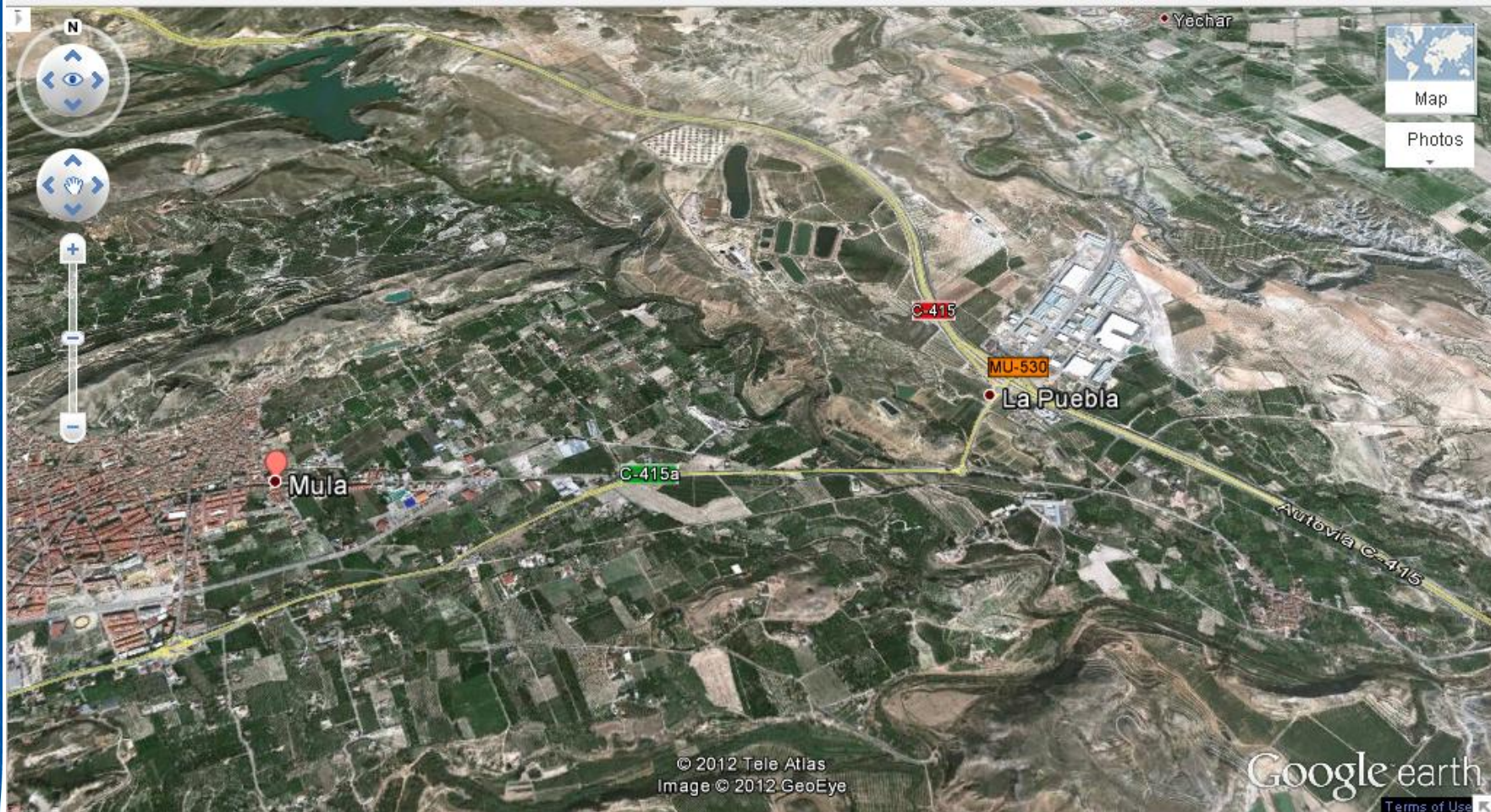
PLANO	11
Planes de Ectapas Unidades de Actuación	
FECHA:	Septiembre, 2010
ESCALA:	1:1.000
<b>PLAN PARCIAL S.U.E.S.-2 INDUSTRIAL "LOS TABIRAS" DESARROLLO DEL P.G.M.O. DE PLIEGO</b>	
<small>           DISEÑO: ESTUDIO DE PLANOS S.L.            ELABORACIÓN: GARCÍA ALONSO - VILLALBA - ANGLADES Y PÉREZ S.A.            CLASIFICACIÓN: SUELO URBANO DE INDUSTRIA - ANGLADES Y PÉREZ S.A.            APROBACIÓN: AYUNTAMIENTO DE PLIEGO - Ingeniería Agrícola            ELABORADO: JUAN MANUEL SÁNCHEZ         </small>	



## **1.2 UNIDADES DE ACTUACIÓN. SISTEMAS GENERALES.**

***4. Cuando en la Unidad existan bienes de uso y dominio público adquiridos de forma onerosa, el aprovechamiento correspondiente a su superficie pertenecerá a su Administración titular. (Ej. CASO A).***

***Para los no adquiridos de forma onerosa, cuando su superficie total fuera igual o inferior a la superficie de los bienes de uso y dominio público que resulten del planeamiento urbanístico, se entenderán sustituidos unos por otros, y si fuera superior, la Administración citada tendrá derecho al aprovechamiento correspondiente al exceso. (ej. CASO B).***



*CASO A: Polígono industrial Arreaque de Mula. Terrenos colindantes con la autovía del Noroeste, fincas que se tuvieron que expropiar enteras dejando fincas que forman picos, no se les puso aprovechamiento y la CARM los cedió al Ayuntamiento como SG de equipamientos y espacios libres para nave de carreteras en el polígono.*



*CASO B: Caminos de huerta del ayuntamiento, obtenidos a lo largo del tiempo.*



## **1.3 SISTEMAS DE ACTUACIÓN INTEGRADA.**

***Las actuaciones integradas se desarrollarán mediante alguno de los siguientes sistemas:***

### **1. De iniciativa privada:**

- a) *Sistema de concertación directa.*
- b) *Sistema de concertación indirecta.*
- c) *Sistema de compensación.*

### **2. De iniciativa pública:**

- a) *Sistema de cooperación.*
- b) *Sistema de concurrencia.*
- c) *Sistema de expropiación.*
- d) *Sistema de ocupación directa.*



### **1.3 SISTEMAS DE ACTUACIÓN INTEGRADA.**

***Corresponde a la Administración actuante establecer el sistema de actuación aplicable según las necesidades, medios económico-financieros con que cuente, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurran, dando preferencia a los sistemas de iniciativa privada, salvo que razones de interés público demanden los sistemas de iniciativa pública.***

***No obstante, el sistema adoptado podrá ser objeto de modificación, de oficio o a solicitud de los interesados, mediante el procedimiento establecido en el artículo 166 de la LOTURM .***



## 2. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN.

1. *Los Programas de Actuación **son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones** en los sistemas de concertación, compensación, cooperación y concurrencia.*
  
2. *Sin perjuicio de las especialidades que se determinen para cada sistema de actuación, los Programas de Actuación **contendrán:***
  - a) ***Identificación del promotor, y relación de los propietarios y de los titulares que consten en el Catastro** y, en su caso, en el Registro de la Propiedad.*
  - b) ***Justificación del ámbito territorial y sistema de actuación propuesto** conforme al planeamiento vigente, o, en su caso, al Avance de planeamiento que se acompañe como anexo.*
  - c) ***Estimación de los gastos de urbanización, programa de trabajo y distribución de inversiones,** conforme al artículo 184 de la LOTURM 13/2015.*



## 2. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN.

2. Sin perjuicio de las especialidades que se determinen para cada sistema de actuación, los Programas de Actuación **contendrán:**

d) **Plazos para la ejecución de la actuación**, que no podrán exceder de los señalados en el planeamiento urbanístico para el cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles.

e) **Garantías que aseguren la ejecución de la actuación**, mediante crédito comprometido con cargo a fondos públicos, o la planificación y compromiso financiero de la inversión con fondos cuyo origen deberá acreditarse.

f) **Compromiso de prestación de aval o fianza por el urbanizador en cuantía del 10% de los gastos de urbanización previstos.**

g) En su caso, **compromisos complementarios** del urbanizador en cuanto a edificación, cesiones, ejecución de dotaciones urbanísticas, afección de inmuebles a fines sociales u otras prestaciones.





## **2. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN**

### **3. Efectos de los programas de actuación.**

***La aprobación del Programa de Actuación otorga la condición de urbanizador a su promotor, quedando éste obligado a ejecutar la actuación en las condiciones establecidas en el Programa y, en su caso, en el planeamiento urbanístico.***



## INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN PARA LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE SUELO URBANIZABLE.

INSTRUMENTO	OBJETO	TRÁMITACIÓN	PLAZO RESOLUCIÓN
<b>CEDULA DE URBANIZACIÓN</b> Art. 131, 146	Acreditar condiciones de planeamiento y ordenación territorial y posibilidades reales de conexión a SS.GG. de Infraestructura de una Actuación Urbanística.	Se expide por el Ayuntamiento. Potestativa la solicitud para propietario, acompañado de Avance de Plan. Preceptiva la consulta a DGU (1 mes) en SUE sin sectorizar.	3 meses. (1mes SUE Sectorizado) (El Silencio Positivo habilita para presentación del planeamiento de desarrollo.)
<b>PROGRAMA DE ACTUACIÓN</b> Arts 172 y ss	Documento formulado por el promotor que establece las Bases técnicas y económicas de la actuación y compromisos de ejecución	<u>Convocatoria de Concurso</u> en Sistemas de Concurrencia y Concertación indirecta. (2 meses para ofertar) <u>Aprobación inicial.</u> (plazo máximo. 2 meses. <u>Exposición pública</u> 20 días BORM y 2 diarios Notificación individualizada. (Puede tramitarse junto a la Cédula y el Plan Parcial.)	4 meses desde aprobación Inicial



AVANCE DE PLAN PARCIAL Art.132	Delimitación y preordenación del sector (Estructura y Zonificación básica)	Preceptivo para SUE sin sectorizar, junto a la solicitud de Cédula o al Programa de Actuación	No se aprueban. (Los acuerdos se refieren a la Cédula o P.A.)
PLAN PARCIAL Arts. ,105, 106, 123, 140, 141, 145.	Ordenación pormenorizada del sector, zonificación y edificabilidades, delimitación de U.A.	<u>Aprobación inicial</u> : plazo máximo 2 meses <u>Exposición pública</u> 2 meses (Im. si ha habido consulta y exp. del avance) BORM y 2 diarios Notificación individualizada	6 meses desde la presentación, (si no contravienen la legislación o planeamiento y se ha realizado la exposición pública.)
PROYECTO DE DELIMITACION DE UNIDAD DE ACTUACIÓN Art. 164	Cuando no esté delimitada en el Plan Parcial o se quiera modificar.	<u>Aprobación inicial</u> (plazo máximo 2 meses. <u>Exposición pública</u> 20 días. BORM y 2 diarios Notificación individualizada	6 meses desde la presentación (idem anterior)
PROYECTO DE REPARCELACIÓN Art. 175 y ss.	Instrumento de distribución de cargas y aprovechamientos conforme a la ordenación aprobada	<u>Aprobación inicial.</u> (plazo máximo 2 meses. <u>Exposición pública</u> 20 días. BORM y 2 diarios Notificación individualizada	3meses desde la aprobación inicial
PROYECTO DE URBANIZACIÓN Art. 159	Definición precisa de las obras de urbanización para su ejecución integrada	<u>Aprobación inicial</u> (plazo máximo 3 meses o 2m. (si está previsto en PGMO) <u>Exposición pública</u> 20 días BORM y 2 diarios Notificación individualizada	6 meses desde la presentación



### **3. PROYECTO DE REPARCELACIÓN**

1. *El Proyecto de Reparcelación **tiene por objeto** formalizar la gestión urbanística mediante **la determinación de las parcelas resultantes** con sus parámetros urbanísticos y **la concreción de los derechos y deberes de los propietarios originarios y de la Administración** en cuanto al cumplimiento de la equidistribución de beneficios y cargas.*
2. *El Proyecto de Reparcelación tendrá en cuenta los siguientes **criterios**:*
  - a) *El **derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas** respectivas de la delimitación de la Unidad de Actuación. No obstante los propietarios, por unanimidad, podrán adoptar un criterio distinto.*
  - b) *La **valoración de las parcelas resultantes tendrá en cuenta el volumen edificable**, el uso asignado por el Plan y la situación de conformidad con la legislación estatal.*



2. *El Proyecto de Reparcelación tendrá en cuenta los siguientes **criterios**:*
- c) *Las **plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que no puedan conservarse** se valorarán con independencia del suelo, y su importe se computará como **gasto de urbanización**.*
  - d) *Las **obras de urbanización compatibles con la ejecución del Plan** serán **consideradas como obras con cargo al proyecto**, compensándose al propietario por su valor.*
  - e) *Se procurará que **las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las parcelas originarias** del correspondiente propietario.*
  - f) *No podrán adjudicarse como finca independiente **superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas** para su edificación conforme al planeamiento.*



2. El Proyecto de Reparcelación tendrá en cuenta los siguientes **criterios**:
- g) Cuando la **escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios** no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, las parcelas resultantes **se adjudicarán en pro indiviso** a tales propietarios. No obstante, en estos casos y a solicitud de los propietarios, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización económica.
  - h) **No será objeto de adjudicación**, conservándose las propiedades originarias, sin perjuicio de las compensaciones económicas que procedan, los **terrenos edificados con arreglo al planeamiento**.
  - i) En la cuenta de **liquidación del proyecto** se incluirán las **indemnizaciones** que correspondan a las diferencias de adjudicación que se hayan producido, tanto por defecto como por exceso, valorándose al precio medio de las parcelas resultantes.
  - j) El **costo de las obras de urbanización** se calculará con arreglo al presupuesto del proyecto de urbanización o mediante una cifra estimativa que establecerá razonadamente el propio proyecto de reparcelación



3. *El Proyecto de Reparcelación contendrá los siguientes documentos:*
- a) ***Memoria descriptiva*** de las circunstancias y ámbito, y justificativa del cumplimiento de los criterios de valoración y adjudicación.
  - b) ***Relación de propietarios y titulares de derechos incluidos en su ámbito***, con expresión de la naturaleza y cuantía de éstos, distinguiendo los que deben extinguirse con la ejecución del plan.
  - c) ***Propuesta de adjudicación de fincas resultantes***, con designación nominal de los adjudicatarios y expresión del aprovechamiento urbanístico correspondiente.
  - d) ***Cuenta de liquidación provisional.***
  - e) ***Planos, a escala adecuada, de información, ordenación, parcelación originaria y resultante de la adjudicación.***



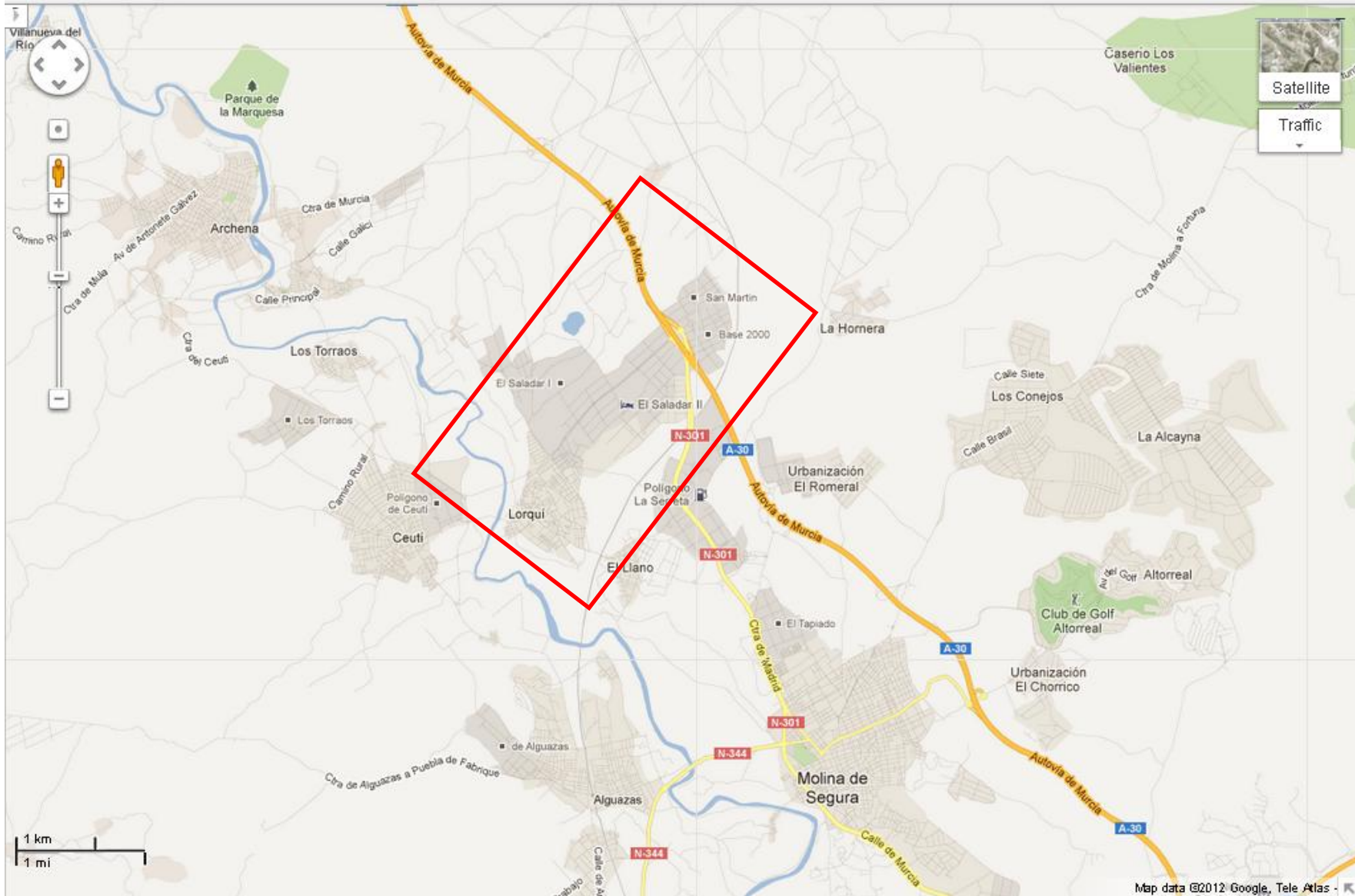
### **3.1 LABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROY. DE REPARCELACIÓN**

1. *El Proyecto de Reparcelación **podrá tramitarse y aprobarse junto con el Programa de Actuación.***
2. *Cuando se tramite independientemente, se elaborará por quien corresponda según el sistema de actuación elegido y **se aprobará inicialmente por el Ayuntamiento en el plazo máximo de dos meses desde la presentación del documento completo.***
3. *Aprobado inicialmente, el expediente se someterá a **información pública durante 20 días como mínimo**, mediante anuncio en el BORM, y se notificará a los titulares que consten en el proyecto.*
4. *La **resolución definitiva deberá producirse en el plazo de 3 meses desde la aprobación inicial y deberá ser notificada a todos los interesados.***
5. *En el caso de **actuaciones por iniciativa privada**, el transcurso del plazo fijado en el párrafo anterior sin que el promotor haya recibido la notificación del acto **se entenderá recaída la aprobación definitiva.***





# ACTUACIONES INTEGRADAS

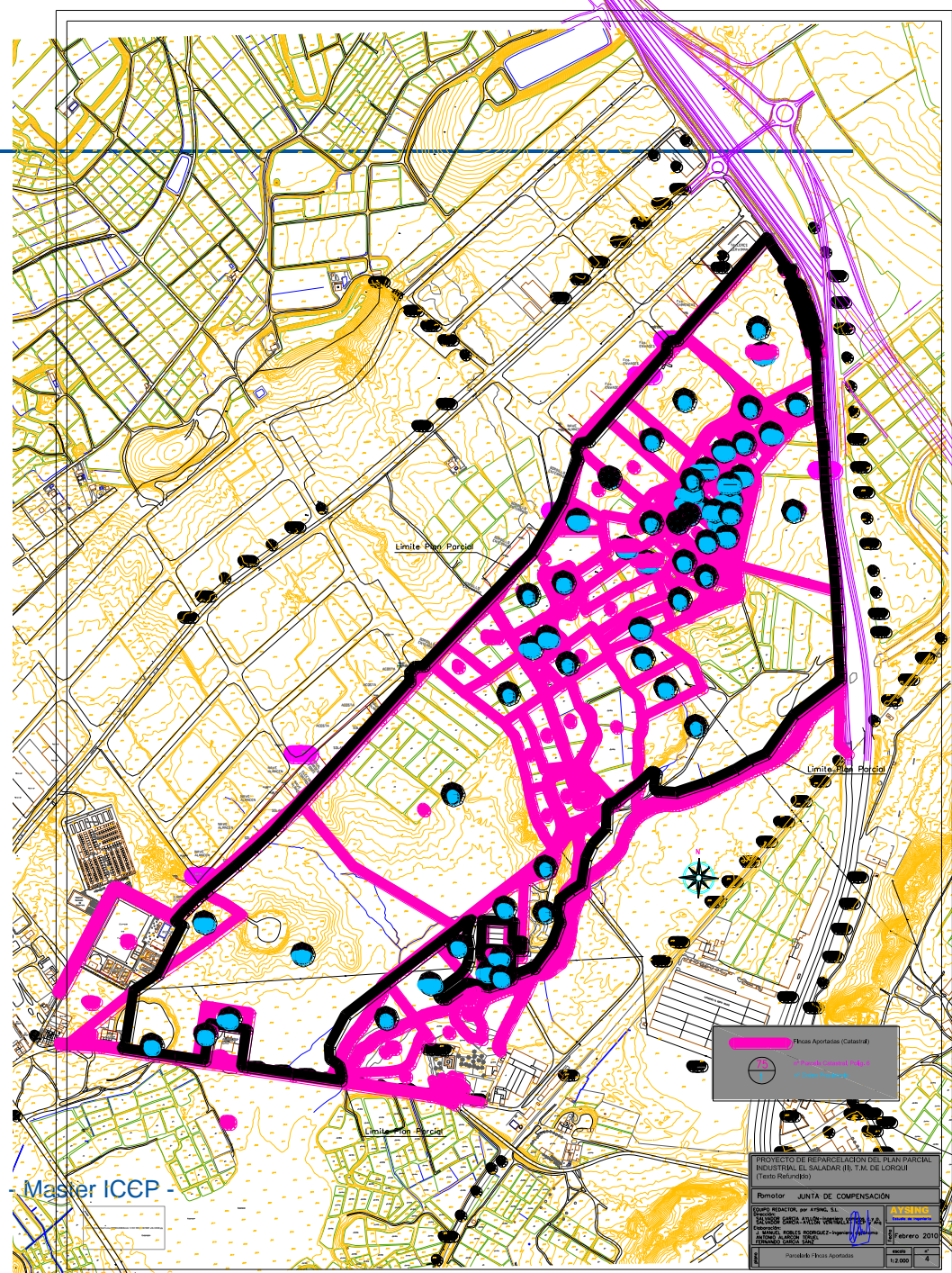








## Estado inicial de los terrenos - Parcelario

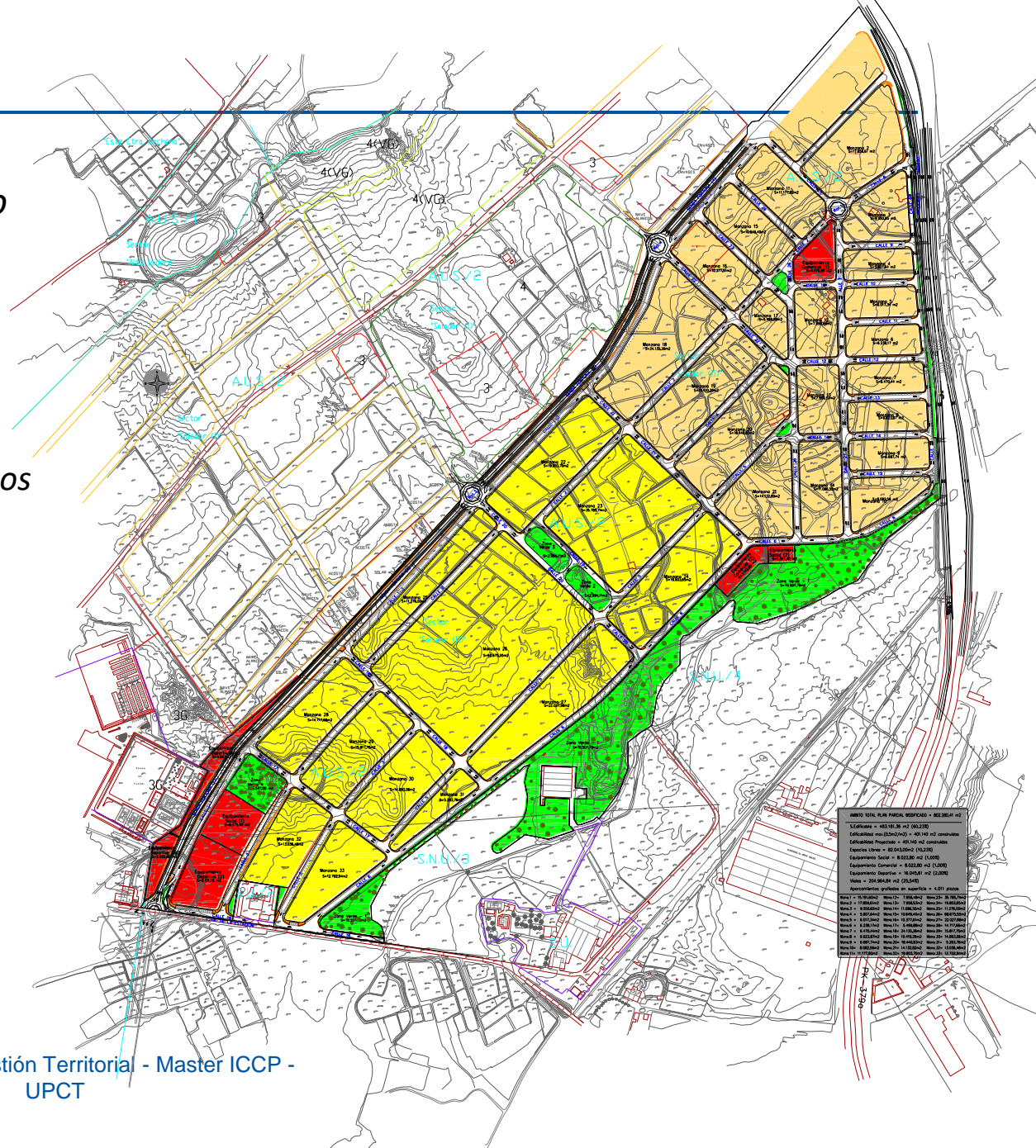




## Plan Parcial del polígono

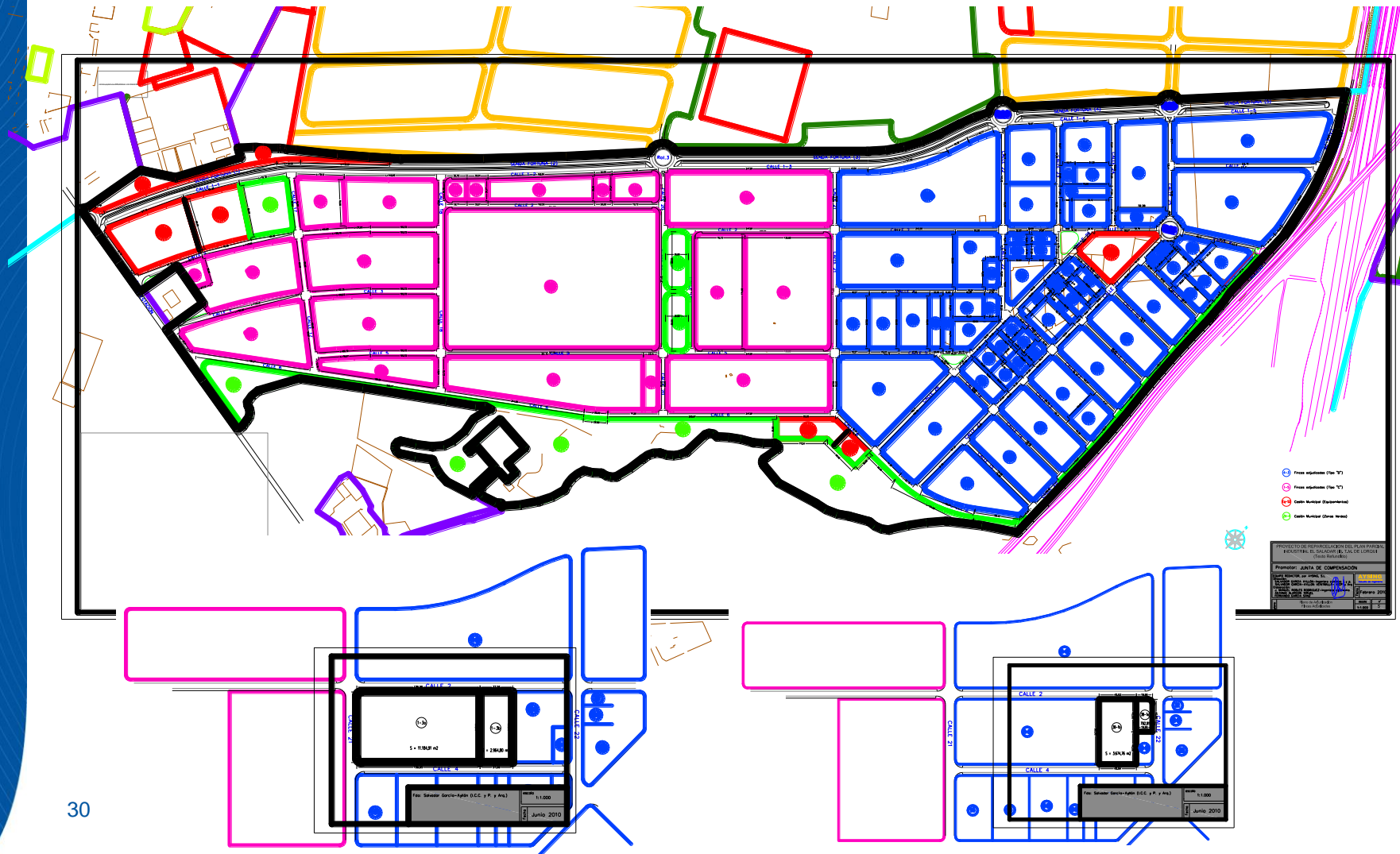
- Parcelas pequeñas con CO=100% en naranja
- Parcelas grandes con CO=50% en amarillo

(interés en arrancar al menos al fase naranja como elemento impulsor del polígono industrial con pequeñas empresas)





# Proyecto de reparcelación





## 3.2 EFECTOS Y FORMALIZACIÓN DEL PROY. DE REPARCELACIÓN

1. *Además de lo establecido en la legislación del Estado en cuanto a extinción de derechos reales y cargas constituidos sobre las fincas originales y exenciones fiscales para nuevas fincas, **la aprobación del Proyecto de Reparcelación producirá los siguientes efectos inmediatos:***
  - a) ***Transmisión al Ayuntamiento**, en pleno dominio y libres de cargas, gravámenes y ocupantes, de los terrenos que deban ser objeto de cesión, para su afectación a los usos previstos en el planeamiento y su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo, en su caso.*
  - b) ***Subrogación**, con plena eficacia real, de las antiguas fincas por las nuevas siempre que quede establecida su correspondencia.*
  - c) ***Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.***
2. ***Una vez firme en vía administrativa la aprobación definitiva de la reparcelación, se procederá a otorgar documento público con las formalidades necesarias para su inscripción registral.***



## **4. SISTEMAS DE INICIATIVA PRIVADA**

### **4.1 Sistemas de Concertación**

#### **Sistema de Concertación Directa**

- 1. El Sistema de Concertación Directa *podrá utilizarse cuando todos los terrenos de la Unidad de Actuación, excepto los de uso y dominio público, pertenezcan a un único propietario, o bien cuando todos los propietarios de la Unidad garanticen solidariamente la actuación.***
- 2. En el Sistema de Concertación Directa *asumirá el papel de urbanizador el propietario único, o el conjunto de propietarios de forma solidaria.***
- 3. El Programa de Actuación deberá acreditar que los terrenos de la Unidad, excepto los de uso y dominio público, son propiedad de sus promotores, que deberán suscribir el oportuno convenio de colaboración, *pudiendo declararse innecesaria la reparcelación.***





## 4. SISTEMAS DE INICIATIVA PRIVADA

### 4.1 Sistemas de Concertación

#### *Sistema de Concertación Indirecta*

1. *Podrá utilizarse este sistema a solicitud de **alguno de los propietarios que representen al menos el 25% de la superficie de la Unidad de Actuación, descontados los terrenos de dominio y uso público, cuando no estuviera previsto el sistema de compensación o no se alcanzara acuerdo con el porcentaje de propietarios requerido para este sistema.***
2. *Recibida la solicitud, el Ayuntamiento iniciará el procedimiento en el que se promueva la **concurrentia entre los propietarios** incluidos dentro de la Unidad de Actuación, otorgando un **plazo de 3 meses** para la presentación de Programas de Actuación.*
3. *El **Programa que resulte seleccionado será objeto de la tramitación correspondiente, conforme al art. 217 de la LOTURM, ostentando el adjudicatario del concurso la condición de urbanizador .***



## **4.2 SISTEMA DE COMPENSACIÓN**

### ***Características del Sistema de Compensación***

- 1. El Sistema de Compensación podrá utilizarse a iniciativa del propietario o los propietarios que representen al menos el 50 % de la superficie de la Unidad de Actuación, descontados los terrenos de uso y dominio público, en su caso.***
- 2. En el Sistema de Compensación los citados propietarios asumirán el papel de urbanizador, constituidos en Junta de Compensación, en cuyos órganos plenario y de dirección estará representado el Ayuntamiento.***



## ***JUNTA DE COMPENSACIÓN***

1. *La Junta de Compensación se constituirá de acuerdo a las siguientes reglas:*
  - a) *Presentados el Proyecto de Estatutos y el Programa de Actuación, con el contenido fijado en el art. 172 , por los propietarios habilitados para ello conforme al artículo anterior.*

*El Ayuntamiento los aprobará inicialmente, los someterá a **información pública por término de 20 días** y los notificará a los propietarios, otorgándoles un **plazo de audiencia de 15 días**, en el cual podrán adherirse a la Junta los propietarios no integrados inicialmente en la misma.*

*Asimismo **el Ayuntamiento solicitará del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de las fincas** y la práctica de los asientos que correspondan.*
  - b) *Finalizado este último plazo, **el Ayuntamiento resolverá sobre la aprobación definitiva de los Estatutos y Programa de Actuación**, introduciendo las modificaciones que procedan. Este acuerdo se notificará a los propietarios y se publicará en el BORM.*



## **JUNTA DE COMPENSACIÓN**

1. *La Junta de Compensación se constituirá de acuerdo a las siguientes reglas:*
  - c) *El Ayuntamiento deberá efectuar la **aprobación inicial prevista en el apartado a) antes de 2 meses desde la presentación de los Estatutos y Programa de Actuación**, transcurrido el cual podrá promoverse la notificación a los propietarios por iniciativa privada.*

*Asimismo, siempre que se hubiera efectuado la notificación a los propietarios, el **Ayuntamiento deberá resolver sobre la aprobación definitiva de los Estatutos y Programa de Actuación antes de 3 meses desde su presentación**, transcurridos los cuales expresa podrán entenderse aprobados por **silencio administrativo**.*
  - d) ***Publicada la aprobación definitiva de los Estatutos y Programa de Actuación, todos los propietarios de la Unidad quedarán vinculados a la actuación en proporción a sus respectivos derechos y obligaciones, incluida la Administración actuante, y obligados a constituir la Junta de Compensación, mediante otorgamiento de escritura pública, antes de 2 meses desde la publicación.***



## ***JUNTA DE COMPENSACIÓN***

### ***1. La Junta de Compensación se constituirá de acuerdo a las siguientes reglas:***

- e) A partir de la publicación, los propietarios que no deseen formar parte de la Junta podrán, solicitar la expropiación de sus bienes y derechos afectados en beneficio de la Junta, quedando inmediatamente excluidos de la misma.***

***Todos los propietarios no excluidos serán citados fehacientemente al acto de constitución de la Junta, siendo asimismo motivo de exclusión la no asistencia a dicho acto, quedando sujetos sus bienes y derechos a expropiación, salvo que realicen su incorporación posteriormente en documento notarial de adhesión dentro del plazo de un mes a partir de la notificación de la constitución formal de la Junta. El Ayuntamiento deberá iniciar el procedimiento de expropiación antes de 1 mes a partir del vencimiento del plazo anterior.***



## **JUNTA DE COMPENSACIÓN**

2. *La Junta de Compensación **tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia** y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines. Contra sus acuerdos podrá interponerse recurso de alzada ante el Ayuntamiento.*
  
3. *La incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación **no presupone, salvo que los Estatutos dispusieran otra cosa, la transmisión a la misma de los inmuebles afectados por la gestión común.** La Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas afectadas pertenecientes a sus miembros, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos.*



## ***JUNTA DE COMPENSACIÓN***

***El incumplimiento por sus miembros de las obligaciones y cargas inherentes al sistema, habilitará al Ayuntamiento, previa petición de la Junta, para exigir su pago por la vía de apremio, y en último extremo, a expropiar los derechos de aquéllos a favor de la Junta, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.***

- 4. No podrá acordarse la disolución de la Junta de Compensación hasta que ésta no haya cumplido todos sus compromisos de gestión urbanística.***



## ***PECULIARIDADES DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN EN LAS JUNTAS DE COMPENSACIÓN***

- 1. Constituida la Junta de Compensación, ésta elaborará el Proyecto de Reparcelación y se someterá, previa audiencia de todos los afectados, por plazo de un mes, para aprobación inicial por la Junta, debiendo adoptarse el correspondiente acuerdo por mayoría de sus miembros que, a su vez, represente más del 50% de las cuotas de participación.***
- 2. El proyecto así tramitado se elevará a la administración actuante para su aprobación definitiva, si procede.***
- 3. En el Sistema de Compensación, por acuerdo unánime de la Junta, podrán fijarse criterios de reparcelación distintos de los establecidos en el artículo 175.2 de la LOTURM, siempre que no sean contrarios a la ley o al planeamiento, ni lesivos para los intereses públicos o de terceros.***





## 5. SISTEMAS DE INICIATIVA PÚBLICA

### 5.1 Sistema de cooperación

#### *Características del Sistema de Cooperación.*

1. *El Sistema de Cooperación podrá utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento o siempre que lo solicite el propietario o los propietarios que representen conjuntamente al menos el 65% de la superficie de la unidad de actuación, descontados los terrenos de uso y dominio público existentes, en su caso.*
2. *En el Sistema de Cooperación actuará como urbanizador el Ayuntamiento.*
3. *Los propietarios podrán constituir asociaciones con carácter de entidad urbanística colaboradora, si bien ello no afectará a sus derechos y obligaciones como tales propietarios. El Ayuntamiento podrá delegar en la asociación la elaboración de un Programa de Actuación, así como cualquier otra tarea para la ejecución total o parcial de la actuación.*



## **PECULIARIDADES DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN**

*El Ayuntamiento elaborará y aprobará el Proyecto de Reparcelación, en el que se podrá efectuar una reserva de terrenos edificables a fin de sufragar total o parcialmente con su aprovechamiento los gastos de urbanización previstos, así como para hacer frente en la liquidación a eventuales desajustes entre gastos previstos y reales o cambios en las valoraciones.*

### **EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN**

- 1. Aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación, el Ayuntamiento acordará la ocupación inmediata de los terrenos.*
- 2. Una vez ejecutada la actuación, los terrenos que resten de la reserva prevista en el artículo anterior se adjudicarán a los propietarios en proporción al aprovechamiento que les corresponda, deduciendo los gastos de urbanización cuando se trate de propietarios que no hayan contribuido a los mismos. Dichos terrenos podrán también enajenarse mediante subasta, abonándose el resultado a los propietarios, en la misma proporción.*



## 5.2 SISTEMA DE CONCURRENCIA

### *Características del Sistema de Concurrencia.*

1. *El Sistema de Concurrencia podrá utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento, que, cuando existan circunstancias de urgencia, demanda de suelo o manifiesta inactividad de la iniciativa privada, elaborará y aprobará inicialmente un Programa de Actuación y convocará un concurso para la selección del urbanizador, simultáneo a la información pública.*
2. *En el Sistema de Concurrencia actuará como urbanizador el adjudicatario del concurso de selección citado en el apartado anterior.*
3. *Los propietarios podrán constituir asociaciones con carácter de entidad urbanística colaboradora, si bien ello no afectara a sus derechos y obligaciones como tales propietarios.*





## **PECULIARIDADES DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN**

- 1. En el Sistema de Concurrencia el Programa de Actuación será elaborado por el Ayuntamiento.**
- 2. El Ayuntamiento convocará un concurso para la selección del urbanizador, señalando, el avance de planeamiento y fijando criterios para su adjudicación, vinculados a las condiciones económicas y de colaboración de los propietarios y a la idoneidad de los terrenos de cesión, obras de urbanización y demás contenidos del Programa.**
- 3. Durante el período de información pública, que será como mínimo de un mes, podrán presentarse tanto las alegaciones y sugerencias ordinarias, como alternativas al Programa, e igualmente proposiciones jurídico-económicas para la ejecución de la actuación, en plica cerrada.**
- 4. La aprobación definitiva del Programa llevará aparejada la adjudicación y, por tanto, la condición de urbanizador, a quien presente la mejor propuesta, ya sea una proposición jurídico-económica sobre el Programa original o una alternativa con su propia proposición.**



## EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN

1. ***El adjudicatario del Programa de Actuación, para acceder a la condición de urbanizador, debe suscribir los compromisos, asumir los deberes y prestar las garantías que se establezcan en el planeamiento, en el Programa aprobado y en el acuerdo de adjudicación, y podrá renunciar a la adjudicación cuando ésta suponga compromisos distintos de los que ofreció, con derecho, a la devolución de las garantías prestadas.***
2. ***Al urbanizador corresponde ejecutar la actuación, elaborando y tramitando el planeamiento de desarrollo y los proyectos de reparcelación y de urbanización, cuando no se contuvieran en el Programa de Actuación, así como financiar los gastos de urbanización, que le serán retribuidos por los propietarios mediante la cesión de solares urbanizados, o bien en metálico con cuotas de urbanización.***

***La retribución mediante solares se efectuará al término de la actuación, si bien cada propietario deberá decidir este modo de retribución en el período de información pública del proyecto de reparcelación. Una vez aprobado el proyecto de reparcelación, las fincas quedarán afectas a tal fin y al pago de los demás gastos de urbanización como carga real por importe cautelar estipulado en cuenta de liquidación provisional para cada propietario.***



## EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN

*Asimismo el Ayuntamiento podrá, a instancia del urbanizador, imponer a los propietarios un canon o una garantía de urbanización para el abono de las cuotas, así como, en caso de impago, proceder a su ejecución forzosa con los intereses de demora correspondientes.*

3. *Ejecutada la actuación, los propietarios recibirán solares en proporción al aprovechamiento que les corresponda, y retribuirán al urbanizador cediéndole parte de los mismos, o bien en metálico mediante cuotas de urbanización, que se considerarán gastos de urbanización. Asimismo los propietarios podrán solicitar la **expropiación** de sus bienes y derechos afectados en beneficio del urbanizador, e igualmente el urbanizador podrá instar la expropiación cuando los propietarios incumplan sus obligaciones. En ambos casos, el Ayuntamiento iniciará el procedimiento de expropiación antes de 1 mes desde la solicitud.*
4. *Las relaciones entre el urbanizador y los propietarios se atenderán a las determinaciones del planeamiento, del Programa de Actuación y del proyecto de reparcelación, respondiendo el urbanizador de los daños causados por la actuación, salvo cuando se deban al cumplimiento de las determinaciones de los instrumentos urbanísticos, o deriven de instrucciones del Ayuntamiento.*



## **DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS**

***Los propietarios tendrán los siguientes derechos:***

- 1. A recibir las parcelas resultantes o la compensación en metálico en proporción al derecho que les corresponda.***
- 2. A recibir en todo momento información sobre el desarrollo de la actuación y, en especial, sobre los gastos de urbanización a asumir.***
- 3. A presentar al Ayuntamiento y al urbanizador sugerencias relativas a los proyectos de reparcelación y urbanización.***
- 4. A exigir del urbanizador la correcta ejecución del Programa de Actuación y proyectos de reparcelación y urbanización, y al Ayuntamiento la efectiva tutela de la misma.***
- 5. A manifestar discrepancias respecto de los gastos de urbanización previstos, que el Ayuntamiento resolverá.***
- 6. A oponerse a la retribución al urbanizador en solares, antes de la aprobación del proyecto de reparcelación, solicitando retribuirle en metálico.***





## **DERECHOS DEL URBANIZADOR**

- 1. Sin perjuicio de lo señalado en los artículos anteriores, el urbanizador tendrá los siguientes derechos:**
  - a) A ocupar los terrenos destinados a dominio público para la ejecución de las obras de urbanización.**
  - b) A ser informado del otorgamiento de licencias en la Unidad de Actuación, a partir de la aprobación del Programa de Actuación y hasta su pleno cumplimiento.**
  - c) A proponer la modificación de los gastos de urbanización previstos, por causas objetivas no contempladas en el Programa de Actuación.**
  - d) A ceder total o parcialmente su condición en favor de tercero que se subroge en sus deberes, previa autorización del Ayuntamiento.**
  - e) A ser compensado cuando el ejercicio de las potestades administrativas impida o modifique el normal desarrollo de la actuación; y cuando, por estas causas, se altere en más de un 20% el coste de sus compromisos y deberes, a la resolución de la adjudicación, sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan.**



## **DERECHOS DEL URBANIZADOR**

- 2. En caso de incumplimiento de los plazos señalados en el Programa de Actuación, si el mismo se debe a **causas no imputables al urbanizador**, el Ayuntamiento le **concederá una prórroga de duración no superior al plazo incumplido**.*

*Si la prórroga no se concede o, si transcurrida, se mantiene el incumplimiento, **el Ayuntamiento declarará la caducidad de la adjudicación**.*



## 5.3 SISTEMA DE EXPROPIACIÓN

### ***Características del sistema de expropiación.***

1. ***El Sistema de Expropiación podrá utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento o de otra Administración pública que ejerza la potestad expropiatoria, y especialmente cuando:***
  - a) *Lo justifiquen especiales razones de urgencia, necesidad o dificultad en la gestión urbanística mediante los demás sistemas, a causa de la existencia de propietarios con intereses contradictorios o excesiva fragmentación de la propiedad.*
  - b) *Se incumplan los plazos señalados en los instrumentos urbanísticos para el desarrollo de actuaciones integradas mediante otros sistemas de actuación, o cuando el urbanizador perdiera las condiciones que le habilitaban para serlo.*
2. ***Podrá actuar como urbanizador el Ayuntamiento u otra Administración pública que ejerza la potestad expropiatoria. También podrán actuar como urbanizador, en su condición de beneficiarias de la expropiación, las entidades de Derecho público, consorcios o sociedades urbanísticas a los que se encomiende la actuación, o un particular al que se otorgue la condición de concesionario.***





## 5.3 SISTEMA DE EXPROPIACIÓN

### *Características del sistema de expropiación.*

- 3. Los propietarios podrán constituir asociaciones con carácter de entidad urbanística colaboradora, si bien ello no afectará a sus derechos y obligaciones como tales propietarios.*
- 4. La Administración expropiante podrá optar por aplicar el procedimiento de tasación conjunta o el regulado en la legislación del Estado para la expropiación individual. Para el desarrollo de la actuación, además de lo previsto en la legislación del Estado en cuanto a pago del **justiprecio**, a efectos de la aprobación del procedimiento de tasación conjunta, ocupación e inscripción en el Registro de la propiedad y supuestos de reversión, se aplicarán las disposiciones complementarias establecidas en los artículos siguientes.*



## 5.3 SISTEMA DE EXPROPIACIÓN

### ***Características del sistema de expropiación.***

- 5. La aprobación de proyectos de expropiación aplicando el procedimiento de tasación conjunta también corresponderá al Ayuntamiento.***

*El pago o depósito del importe de la valoración establecida por el órgano competente al aprobar el proyecto de expropiación habilitará para proceder a la ocupación de la finca y producirá los efectos previstos en la Ley de Expropiación Forzosa, sin perjuicio de la valoración, en su caso, por el Jurado Provincial de Expropiación y de que puedan seguir tramitándose los recursos procedentes respecto a la fijación del justiprecio. Asimismo, habilitará para proceder a la ocupación de las fincas la aprobación del documento de adjudicación de las futuras parcelas en que se hubiere concretado el pago en especie, de acuerdo con el expropiado.*

- 6. Las vías públicas y caminos rurales se entenderán de propiedad municipal salvo prueba en contrario, y cuando sea necesaria su desaparición se entenderán transmitidas de pleno derecho a la Administración expropiante y subrogadas por las nuevas que resulten del planeamiento.***



## **ATRIBUCIÓN DE LA CONDICIÓN DE URBANIZADOR**

*En el Sistema de Expropiación la condición de urbanizador **podrá ser objeto de concesión mediante concurso**, cuyas bases determinarán los compromisos que deba asumir el adjudicatario.*

*En la resolución del concurso **tendrán preferencia las asociaciones de propietarios que representen conjuntamente al menos el 25% de la superficie de la Unidad.***

***El concesionario podrá incorporar a la gestión a los propietarios de la Unidad**, en las condiciones que libremente pacten, previa liberación de sus terrenos conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente.*



## **LIBERACIÓN DE PROPIEDADES**

- 1. La Administración expropiante podrá acordar, de oficio o a instancia del urbanizador o de los propietarios afectados, la liberación justificada de determinados bienes, siempre que no estén reservados para dotaciones urbanísticas públicas y que su exclusión no afecte a la ejecución de la actuación.**
- 2. El acuerdo de liberación se publicará en el BORM e impondrá las condiciones que resulten necesarias para la vinculación del propietario afectado a la gestión urbanística, de forma que se garantice el cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles.**
- 3. El incumplimiento de dichos deberes o de las condiciones fijadas en el acuerdo, determinará su ejecución forzosa o la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.**





## 5.4 OCUPACIÓN DIRECTA

### *Características del Sistema de Ocupación Directa*

1. *Podrán ser objeto de obtención por ocupación directa los **terrenos reservados en el planeamiento para sistemas generales**, mediante el reconocimiento formal a sus propietarios del derecho al aprovechamiento en la Unidad de Actuación a la que se vinculan.*
2. *La ocupación directa **requiere que esté aprobada la ordenación pormenorizada, tanto de los terrenos a ocupar, con determinación del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios, como de la Unidad de Actuación en la que hayan de integrarse.***





## PROCEDIMIENTO DE OCUPACIÓN

1. *El procedimiento de ocupación directa se ajustará a las siguientes reglas:*
  - a) *La relación de terrenos a ocupar, sus propietarios, el aprovechamiento que les corresponda y las Unidades de Actuación en las que hayan de integrarse, se **publicarán en el BORM y se notificará a dichos propietarios, otorgándoles un plazo de audiencia de 15 días.** Se notificará al Registro de la Propiedad, solicitando del mismo certificación de dominio y cargas de las fincas.*
  - b) *Terminado dicho plazo, **se resolverán las alegaciones** que se hayan presentado y se aprobará la correspondiente relación, **levantándose posteriormente acta de ocupación.** Se hará constar las características de los terrenos y la descripción y cargas de los mismos, la identificación de los propietarios, el aprovechamiento que les corresponda y la Unidad de Actuación en la que hayan de integrarse.*
  - c) *Cuando existan **propietarios desconocidos, no comparecientes e incapacitados sin persona que los represente, o cuando se trate de propiedad litigiosa,** las actuaciones señaladas se practicarán con intervención del **Ministerio Fiscal.***



## **PROCEDIMIENTO DE OCUPACIÓN**

2. *El Ayuntamiento expedirá a favor de cada propietario **certificación de los extremos señalados en el acta de ocupación**, y remitirá copia al Registro de la Propiedad para inscribir a su favor la superficie ocupada.*
3. *Los propietarios afectados por estas ocupaciones tendrán derecho a **indemnización por ocupación temporal**, en los términos establecidos en la legislación del Estado.*
4. *Transcurridos **4 años sin que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación de la Unidad en la que se hayan integrado**, los propietarios podrán advertir al Ayuntamiento de su propósito de iniciar el **expediente de justiprecio**, que se llevará a cabo por ministerio de la Ley, una vez transcurridos seis meses desde dicha advertencia.*

*En tal caso, el Ayuntamiento podrá hacer efectivo el justiprecio, previo acuerdo con el expropiado, mediante la adjudicación de terrenos del Patrimonio Municipal del Suelo.*



## 6. RESUMEN SISTEMAS DE ACTUACIÓN INTEGRADA

TIPO de ACTUACIÓN	SISTEMAS DE ACTUACIÓN
<b><u>ACTUACIONES AISLADAS</u></b>  <b>EN SUELO URBANO CONSOLIDADO y SUELO URBANO DE NUCLEO RURAL Y ESPECIAL.</b>	<p>- <b><u>Cesión de viales:</u></b> Frente de parcela para regularización de alineaciones, hasta un 20% de la superficie. Si se afecta más se podrá solicitar delimitación de U.A.</p> <p>- <b><u>Normalización de fincas:</u></b> Ajuste de linderos a la ordenación urbanística, a petición de cualquier propietario afectado. Si la diferencia de valor supera el 15% se aplicará Sistema de Actuación Integrada.</p> <p>- <b><u>Expropiación:</u></b> Interés público motivado</p>

**ACTUACIONES  
INTEGRADAS****UNIDADES de  
ACTUACION de:****SUELO URBANO  
NO  
CONSOLIDADO****SUELO URBANO  
CONSOLIDADO****SUELO  
URBANIZABLE  
SECTORIZADO****SISTEMAS DE INICIATIVA PRIVADA**

- **CONCERTACIÓN DIRECTA:** Propietario único o acuerdo unánime.(Reparcelación innecesaria)

- **CONCERTACIÓN INDIRECTA:** A solicitud de los propietarios del 25% de suelo cuando no esté previsto el de Compensación, se iniciará entre ellos el procedimiento concursado.  
(Programa de Actuación y Proyecto de Reparcelación)

- **COMPENSACIÓN:** Sistema preferente y siempre que lo solicite la propiedad de mas del 50% del suelo.  
(Junta de Compensación, Estatutos, Programa de Actuación y Proyecto de Reparcelación)



### **SISTEMAS DE INICIATIVA PÚBLICA**

- **COOPERACIÓN:** Sistema subsidiario de la Compensación, y cuando lo solicite la propiedad del 65% de la Unidad de Actuación (Programa de Actuación y Proyecto de Reparcelación)
- **CONCURRENCIA:** Sistema excepcional cuando no exista iniciativa privada, mediante Concurso convocado por el Ayuntamiento para designar el Agente Urbanizador. (Programa de Actuación y Proyecto de Reparcelación)
- **EXPROPIACIÓN:** Sistema excepcionalmente justificado por razones de necesidad o interés público. (Proyecto de Expropiación)
- **OCUPACIÓN DIRECTA:** Para la ejecución de Sistemas Generales, previo reconocimiento de los derechos de aprovechamiento en la Unidad de Actuación a la que se vinculan, una vez aprobado el Planeamiento específico.