

Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística

Expediente: C 45/2022 – SOLCON 2772310

Municipio: ORIHUELA

Asunto: legislación aplicación en proyecto reparcelación PAU-12 PGMOU

AYUNTAMIENTO DE ORIHUELA

PRIMERO.- Con fecha 29 de noviembre de 2022 tiene entrada en el Servicio de asesoramiento municipal e intervención urbanística de esta Conselleria la solicitud formulada por el Ayuntamiento de Orihuela instando a esta administración un pronunciamiento acerca de determinados aspectos relativos a la legislación de aplicación al proyecto de reparcelación de un ámbito que fue objeto de un programa de actuación integrada tramitado al amparo de la Ley 6/1994, reguladora de la actividad urbanística (LRAU)

SEGUNDO. - De los antecedentes expuestos por el Ayuntamiento resultan relevantes los siguientes:

- El programa de actuación integrada del sector PAU-12A fue aprobado en fecha 25 de noviembre de 2009. Dicho programa fue tramitado al amparo de la entonces vigente LRAU.
- En fecha 18 de agosto de 2020 el Ayuntamiento de Orihuela aprobó el texto refundido del proyecto de urbanización de ese ámbito.
- En relación con el proyecto de urbanización, en fecha 11 de mayo de 2022 el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana dictó sentencia en la que, entre otras cuestiones, se realiza un análisis de la normativa de aplicación al citado proyecto de urbanización y se concluye que el mismo debe ser tramitado al amparo de la LRAU.
- El agente urbanizador del programa ha presentado ante el Ayuntamiento proyecto de reparcelación, que solicita se tramite al amparo de la LRAU.

TERCERO. - A la vista de los antecedentes expuestos, la consulta formulada por el Ayuntamiento se concreta como sigue:

“Visto lo establecido en la Disposición Transitoria 12ª del Texto Refundido de la L.O.T.U.P. y la Sentencia dictada por el T.S.J.C.V. de 11 de mayo de 2022,

1)¿Sería posible la tramitación del proyecto de reparcelación con arreglo a la normativa y procedimiento previstos en la L.R.A.U.?

2)De conformidad con la Disposición Transitoria 1ª y 2ª del Texto

Refundido de la LOTUP, ¿al no haberse sometido a información pública el Proyecto de Reparcelación con anterioridad a la entrada en vigor de la LOTUP, se deberán practicar los emplazamientos previstos en el artº 147 del TRLOTUP y en consecuencia, el régimen jurídico aplicable será el contenido en el TRLOTUP?”

CONSIDERACIONES TECNICO-JURIDICAS

PRIMERA. – La reparcelación se define en el artículo 85 del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP) como “*la nueva división de fincas ajustada al planeamiento para adjudicarlas entre las personas afectadas según su derecho*”. De forma análoga se definió en el artículo 68 de la LRAU.

La reparcelación se concibe como una de las técnicas operativas de gestión del suelo, y puede traer causa del proceso de transformación urbanística derivado del programa de actuación integrada o aislada, pero no forma parte del citado programa.

Téngase en consideración que tanto el artículo 32 de la LRAU como el artículo 117 del TRLOTUP, al regular el contenido documental de los programas de actuación integrada, no recogen el proyecto de urbanización.

SEGUNDA.- Como consecuencia de lo anterior, a efectos de determinar la legislación de aplicación a la tramitación del proyecto de reparcelación habrá que tener en consideración la norma general de que los procedimientos se rigen por la normativa vigente en el momento de su inicio.

En el presente supuesto, además, la disposición transitoria primera del TRLOTUP establece en su apartado primero lo siguiente:

“Los instrumentos de planeamiento, programación, gestión urbanística, reparcelación y expropiación por tasación conjunta, así como las declaraciones de interés comunitario y las actuaciones territoriales estratégicas que hubiesen iniciado su información pública antes del 20 de agosto de 2014, se seguirán tramitando conforme a la legislación anterior.”

En consecuencia, y dado que el proyecto de reparcelación no ha sido sometido a información pública a fecha de hoy, su tramitación deberá efectuarse al amparo del TRLOTUP, cumpliendo el procedimiento prescrito en dicho texto legal, en sus artículos 85 a 102.

TERCERA.- Respecto a los emplazamientos indicados en el artículo 147 del TRLOTUP, este precepto se inscribe en la sección que regula la relación entre el agente urbanizador y las personas propietarias. Su contenido es el siguiente:



"1. Aprobado el programa de actuación integrada y, en su caso, aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento que lo acompañe, la administración actuante remitirá a las personas propietarias afectadas notificación del emplazamiento para su participación en el programa de actuación integrada, con los siguientes contenidos:

a) *Fecha de aprobación y publicación del programa de actuación integrada y texto literal del acuerdo aprobatorio, con expresión de recursos.*

b) *Texto de las normas de actuación o del convenio de programación.*

c) *Hoja resumen de las magnitudes urbanísticas relevantes del programa de actuación:*

1.º *Coefficiente de canje y valor del suelo considerado a los efectos del canje.*

2.º *Costes estimados de la urbanización, total y unitario repercutido por metro cuadrado de suelo o derechos aportados.*

3.º *Aprovechamiento subjetivo.*

4.º *Superficie mínima de terreno requerida para obtener adjudicación en parcela.*

5.º *Referencia a la ordenación vigente, identificando los planes y acuerdos relevantes y el modo de consultarlos.*

d) *Información a las propietarias y propietarios de que la adhesión al programa de actuación integrada ha de ser expresa, para poder participar en ella, y ser otorgada en términos que posibiliten la ocupación de sus terrenos cuando se necesiten para urbanizar.*

Se apercibirá de los efectos expropiatorios de la no adhesión y de los criterios de tasación del inmueble para ese caso.

e) *Información sucinta y clara sobre:*

1.º *La posibilidad de elegir la modalidad de retribución.*

2.º *El modo, condiciones y plazo para el pago en metálico.*

3.º *La cuantía y contenido literal de la garantía a prestar y el plazo para su formalización, para quien retribuya en dinero.*

4.º *Condiciones de la retribución en suelo.*

5.º *Emplazamiento a las personas propietarias para que se pronuncien al respecto. Las magnitudes económicas se expresarán por metro cuadrado de suelo o derechos aportados. Se advertirá que dichos importes serán revisados al determinar la cuantía definitiva de los gastos variables del programa de actuación integrada, de los que solo se indicará una estimación preliminar, así como de la indemnización individualizada que pudiera corresponder al interesado por preexistencias que deban demolerse en ejecución del programa de actuación integrada.*

f) *Recordatorio a las personas propietarias del deber legal de manifestar las situaciones jurídicas que afectan a las fincas de su propiedad, así como de facilitar*

la documentación necesaria para identificarlas, calificarlas y, en su caso, valorarlas.

g) Transcripción literal de este artículo, del anterior y del siguiente.

h) Datos de contacto para atender consultas y facilitar información más detallada, de modo telemático y presencial.

2. La notificación informará, a las propietarias y propietarios de edificaciones consolidadas, de los derechos que les reconoce este texto refundido.

3. No se podrá aprobar la reparcelación sin antes efectuar el emplazamiento a las personas propietarias previsto en este artículo.”

Si bien es cierto que, en la consulta planteada por el Ayuntamiento de Orihuela, el programa de actuación integrada se rige por la LRAU, el apartado tercero del citado artículo 147 establece la exigencia de la práctica de los emplazamientos señalados con carácter previo a la aprobación de la reparcelación. Dado que la reparcelación se deberá tramitar al amparo del TRLOTUP, deberá darse cumplimiento a lo exigido en el precepto transcrito, y practicar las notificaciones en él establecidas.

Respecto de la contestación de esta consulta, el artículo 5.7 del Decreto 8/2016, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat, establece, entre las atribuciones de esta Dirección General, la de “evacuar (previos los informes técnicos o, incluso, dictamen del órgano urbanístico o territorial de la Generalitat que se considere oportuno) las consultas que, en cuestiones de planificación o legislación urbanística y de ordenación del territorio, o su aplicación, le formulen los ayuntamientos o entidades del sector público de la Comunitat Valenciana. **Las consultas, en ningún caso, tendrán carácter vinculante”.**

Por otro lado, se le informa de que, con el fin de que sean accesibles por cualquier persona y sirvan de ayuda a los municipios en su labor de aplicación de la legislación urbanística, las contestaciones de la Dirección General de Urbanismo a consultas efectuadas por Ayuntamientos a partir del año 2020, se publican en la web de la Conselleria en la siguiente dirección:

<http://politicaterritorial.gva.es/es/web/urbanismo/consultes-presentades-per-ajuntaments>

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO