

Servei d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística

Expedient: C 45/2022 – SOLCON 2772310

Municipi: ORIHUELA

Assumpte: legislació aplicació en projecte reparcel·lació PAU-12 PGMOU

AJUNTAMENT D'ORIHUELA

PRIMER.- Amb data 29 de novembre de 2022 té entrada en el Servei d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística d'aquesta conselleria la sol·licitud formulada per l'Ajuntament d'Orihuela que insta aquesta administració a un pronunciament sobre determinats aspectes relatius a la legislació d'aplicació al projecte de reparcel·lació d'un àmbit que va ser objecte d'un programa d'actuació integrada tramitat a l'empara de la Llei 6/1994, reguladora de l'activitat urbanística (LRAU)

SEGON. - Dels antecedents exposats per l'Ajuntament resulten rellevants els següents:

- El programa d'actuació integrada del sector PAU-12A va ser aprovat en data 25 de novembre de 2009. Aquest programa va ser tramitat a l'empara de la llavors vigent LRAU.
- En data 18 d'agost de 2020 l'Ajuntament d'Orihuela va aprovar el text refós del projecte d'urbanització d'aqueix àmbit.
- En relació amb el projecte d'urbanització, en data 11 de maig de 2022, el Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana va dictar una sentència en la qual, entre altres qüestions, es realitza una anàlisi de la normativa d'aplicació al citat projecte d'urbanització i es conclou que aquest ha de ser tramitat a l'empara de la LRAU.
- L'agent urbanitzador del programa ha presentat davant l'Ajuntament un projecte de reparcel·lació, que sol·licita que es tramite a l'empara de la LRAU.

TERCER. - A la vista dels antecedents exposats, la consulta formulada per l'Ajuntament es concreta com segueix:

"Vist el que s'estableix en la disposició transitòria 12a del text refós de la LOTUP i la Sentència dictada pel TSJCV d'11 de maig de 2022,

1)Seria possible la tramitació del projecte de reparcel·lació conformement a la normativa i procediment previstos en la LRAU.?

2)De conformitat amb la disposició transitòria 1a i 2a del text refós de la LOTUP, al no haver-se sotmés a informació pública el projecte de reparcel·lació amb anterioritat a l'entrada en vigor de la LOTUP, s'hauran de

practicar les citacions previstes en l'article 147 del TRLOTUP i en conseqüència, el règim jurídic aplicable serà el contingut en el TRLOTUP?"

CONSIDERACIONS TECNICOJURIDIQUES

PRIMERA. – La reparcel·lació es defineix en l'article 85 del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge (TRLOTUP) com *"la nova divisió de finques ajustada al planejament per a adjudicar-les entre les persones afectades segons el seu dret"*. De manera anàloga es va definir en l'article 68 de la LRAU.

La reparcel·lació es concep com una de les tècniques operatives de gestió del sòl, i pot estar originada pel procés de transformació urbanística derivat del programa d'actuació integrada o aïllada, però no forma part del citat programa.

Cal tindre en consideració que tant l'article 32 de la LRAU com l'article 117 del TRLOTUP, en regular el contingut documental dels programes d'actuació integrada, no recullen el projecte d'urbanització.

SEGONA.- A conseqüència de tot això anterior, a l'efecte de determinar la legislació d'aplicació a la tramitació del projecte de reparcel·lació caldrà tindre en consideració la norma general que els procediments es regeixen per la normativa vigent en el moment del seu inici.

En el present supòsit, a més, la disposició transitòria primera del TRLOTUP estableix en el seu apartat primer el següent:

"Els instruments de planejament, programació, gestió urbanística, reparcel·lació i expropiació per taxació conjunta, així com les declaracions d'interés comunitari i les actuacions territorials estratègiques que hagueren iniciat la seua informació pública abans del 20 d'agost de 2014, es continuaran tramitant conforme a la legislació anterior."

En conseqüència, i atés que el projecte de reparcel·lació no ha sigut sotmés a informació pública en data de hui, la seua tramitació haurà d'efectuar-se a l'empara del TRLOTUP, complint el procediment prescrit en aquest text legal, en els seus articles 85 a 102.

TERCERA.- Respecte a les citacions indicades en l'article 147 del TRLOTUP, aquest precepte s'inscriu en la secció que regula la relació entre l'agent urbanitzador i les persones propietàries. El seu contingut és el següent:

"1. Aprovat el programa d'actuació integrada i, si és el cas, aprovat definitivament l'instrument de planejament que l'acompanye, l'administració actuant remetrà a les persones propietàries afectades notificació de la citació per a la seua participació en el programa d'actuació integrada, amb els següents continguts:



a) *Data d'aprovació i publicació del programa d'actuació integrada i text literal de l'acord aprovatori, amb expressió de recursos.*

b) *Text de les normes d'actuació o del conveni de programació.*

c) *Full resum de les magnituds urbanístiques rellevants del programa d'actuació:*

1r Coeficient de bescanvi i valor del sòl considerat a l'efecte del bescanvi.

2n Costos estimats de la urbanització, total i unitari repercutit per metre quadrat de sòl o drets aportats.

3r Aprofitament subjectiu.

4t Superfície mínima de terreny requerida per a obtindre adjudicació en parcel·la.

5é Referència a l'ordenació vigent, identificant els plans i acords rellevants i la manera de consultar-los.

d) *Informació a les propietàries i propietaris que l'adhesió al programa d'actuació integrada ha de ser expressa, per a poder participar en ella, i ser atorgada en termes que possibiliten l'ocupació dels seus terrenys quan es necessiten per a urbanitzar.*

S'advertirà dels efectes expropiatoris de la no adhesió i dels criteris de taxació de l'immoble per a aqueix cas.

e) *Informació succinta i clara sobre:*

1r La possibilitat de triar la modalitat de retribució.

2n La manera, condicions i termini per al pagament en metàl·lic.

3r La quantia i contingut literal de la garantia a prestar i el termini per a la seua formalització, per a qui retribuisca en diners.

4t Condicions de la retribució en sòl.

5é Emplaçament a les persones propietàries perquè es pronuncien sobre aquest tema. Les magnituds econòmiques s'expressaran per metre quadrat de sòl o drets aportats. S'advertirà que aquests imports seran revisats en determinar la quantia definitiva de les despeses variables del programa d'actuació integrada, dels quals només s'indicarà una estimació preliminar, així com de la indemnització individualitzada que poguera correspondre a l'interessat per preexistències que hagen de demolir-se en execució del programa d'actuació integrada.

f) *Recordatori a les persones propietàries del deure legal de manifestar les situacions jurídiques que afecten les finques de la seua propietat, així com de facilitar la documentació necessària per a identificar-les, qualificar-les i, si és el cas, valorar-les.*

g) *Transcripció literal d'aquest article, de l'anterior i del següent.*

h) *Dades de contacte per a atendre consultes i facilitar informació més detallada, de manera telemàtica i presencial.*

2. La notificació informarà, a les propietàries i propietaris d'edificacions

consolidades, dels drets que els reconeix aquest text refós.

3. No es podrà aprovar la reparcel·lació sense abans efectuar l'emplaçament a les persones propietàries previst en aquest article."

Si bé és cert que, en la consulta plantejada per l'Ajuntament d'Orihuela, el programa d'actuació integrada es regeix per la LRAU, l'apartat tercer del citat article 147 estableix l'exigència de la pràctica de les citacions assenyalades amb caràcter previ a l'aprovació de la reparcel·lació. Atés que la reparcel·lació s'haurà de tramitar a l'empara del TRLOTUP, haurà de donar-se compliment a l'exigut en el precepte transcrit, i practicar les notificacions que estableix.

Respecte de la contestació d'aquesta consulta, l'article 5.7 del decret 8/2016, del consell, pel qual s'aprova el reglament dels òrgans territorials i urbanístics de la Generalitat, estableix, entre les atribucions d'aquesta direcció general, la d'"evacuar (previs els informes tècnics o, fins i tot, dictamen de l'òrgan urbanístic o territorial de la Generalitat que es considere oportú) les consultes que, en qüestions de planificació o legislació urbanística i d'ordenació del territori, o la seua aplicació, li formulen els ajuntaments o entitats del sector públic de la Comunitat Valenciana. **Les consultes, en cap cas, tindran caràcter vinculant"**.

D'altra banda, se l'informa que, amb la finalitat que siguen accessibles per qualsevol persona i servisquen d'ajuda als municipis en la seua labor d'aplicació de la legislació urbanística, les contestacions de la Direcció General d'Urbanisme a consultes efectuades per ajuntaments a partir de l'any 2020, es publiquen en la web de la Conselleria en la següent adreça:

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

EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME