

GRUPO 2. TEMA 16

DISTRIBUCION EQUITATIVA DE BENEFICIOS Y CARGAS. AREAS DE REPARTO. REPARCELACIÓN. OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE REDES PÚBLICAS. CESIÓN DE LA PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS.

Se entiende por equidistribución de conformidad con lo previsto en el art. 82 LSCM, la actividad de ejecución del planeamiento mediante la cual se produce el reparto de los aprovechamientos originados por el planeamiento y la distribución equitativa de las cargas y beneficios derivadas del mismo, entre los propietarios de suelo comprendidos en determinados ámbitos territoriales delimitados previamente.

La equidistribución se produce entre terrenos adscritos a la misma clase y categoría de suelo, materializándose de acuerdo a las siguientes condiciones:

- a) Cuando la ejecución del planeamiento se lleva a cabo a través de actuaciones aisladas, la equidistribución se materializará, si procede, a través de la reparcelación.
- b) Cuando la ejecución del planeamiento se lleve a cabo a través de actuaciones integradas, la equidistribución se materializará siempre respecto a la totalidad de los terrenos incluidos en la correspondiente unidad de ejecución a través del pertinente sistema de ejecución. En todo caso, si la unidad de ejecución se encontrara incluida en un área de reparto, previamente a la reparcelación interna se deberá proceder a materializar la equidistribución del aprovechamiento por referencia al área de reparto.

Una vez concluido el proceso de equidistribución, los bienes, derechos y valores que obtenga la administración se integrarán en los patrimonios públicos de suelo de los municipios correspondientes y de la Comunidad de Madrid.

Los derechos, bienes y valores incorporados tendrán por finalidad la adquisición y urbanización de terrenos destinados por el planeamiento urbanístico a las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, así como, para compensar económicamente a quienes resulten con defecto de aprovechamiento.

AREAS DE REPARTO

CONCEPTO.

De conformidad con lo previsto en el art. 84 LSCM, las áreas de reparto son los espacios físico-jurídicos, territorialmente continuos o discontinuos, delimitados por los Planes Generales para el suelo urbanizable sectorizado, cuyo objeto es materializar la equidistribución de aprovechamientos entre las propiedades afectadas por cada actuación urbanística.

Todo el suelo urbanizable sectorizado clasificado por el Plan General, integrado tanto por los sectores como por los suelos destinados a redes públicas exteriores a los mismos, conformarán una única área de reparto.

OBJETO.

Al área de reparto le corresponderá un determinado valor de aprovechamiento unitario de reparto, que será la referencia para la equidistribución de todas las actuaciones de ejecución incluidas en dicha área.

El valor del aprovechamiento unitario de reparto será el cociente de dividir la suma de los aprovechamientos urbanísticos totales de los usos globales de todos los sectores entre la superficie total del área de reparto.

Al delimitar sectores en suelo urbanizable no sectorizado, el aprovechamiento unitario que establezca el Plan de Sectorización será el del área de reparto delimitada por el Plan General para el suelo urbanizable sectorizado.

Reglas para materializar la Equidistribución respecto al Área de Reparto.

El art. 85 LSCM establece que todo sector de suelo urbanizable sectorizado por el Plan General materializará la equidistribución respecto al área de reparto con base en las siguientes reglas:

a) Si el aprovechamiento unitario es mayor que el aprovechamiento unitario de reparto del conjunto del suelo urbanizable sectorizado, habrá de incorporarse a la actuación la superficie de terrenos de redes públicas necesaria para verificar la igualdad entre ambos valores. La incorporación de tales terrenos a la actuación podrá concretarse mediante las formas siguientes:

1º). Preferentemente mediante la cesión al Municipio y/o a la Comunidad de Madrid de terrenos que estén destinados en el planeamiento vigente a redes públicas generales y/o supramunicipales y que tengan la clasificación de suelo urbanizable.

2º). De resultar inviable o excesivamente complejo para el promotor la obtención de la superficie necesaria de terrenos urbanizables destinados a redes públicas, aquél podrá sustituir la parte no satisfecha de la cesión mediante la entrega a la Administración correspondiente de su equivalente económico.

b) Si el aprovechamiento unitario es igual al aprovechamiento unitario de reparto del conjunto del suelo urbanizable sectorizado, se considerará que el sector cumple la exigencia de equidistribución respecto al área de reparto, pudiendo proceder al desarrollo interno de la pertinente unidad o unidades de ejecución.

c) Si el aprovechamiento unitario es inferior al aprovechamiento unitario de reparto del conjunto del suelo urbanizable sectorizado, los promotores del sector podrán requerir del Municipio la contribución a los costes de urbanización en la cuantía económica equivalente al valor del defecto de aprovechamiento.

2. Todo sector de suelo urbanizable delimitado a través de un Plan de Sectorización materializará su equidistribución con base en las siguientes reglas:

a) Si el cociente del aprovechamiento urbanístico total del sector entre la superficie conjunta del sector y los terrenos exteriores destinados a redes públicas calificados por el Plan de Sectorización, resulta mayor que el aprovechamiento unitario del área de reparto de suelo urbanizable sectorizado delimitada por el Plan General, habrá de incorporarse a la actuación la superficie de terrenos de redes públicas necesaria para verificar la igualdad entre ambos valores. La incorporación de tales terrenos a la actuación podrá concretarse mediante las formas establecidas en el punto 1 de este artículo.

b) Si el cociente del aprovechamiento urbanístico total del sector entre la superficie conjunta del sector y los terrenos exteriores destinados a redes públicas calificados por el Plan de Sectorización, es igual al aprovechamiento unitario del área de reparto delimitada por el Plan General, se considerará que el nuevo sector cumple la exigencia de equidistribución mediante la cesión, a través del proceso reparcelatorio interno, de todos los terrenos con destino público vinculados al desarrollo de la actuación.

REPARCELACIÓN

DETERMINACIONES GENERALES.

Concepto.

De conformidad con lo previsto en el art. 86 LSCM se entiende por reparcelación, la transformación con finalidad equidistributiva, de las fincas afectadas por una actuación urbanística y de los derechos sobre ellas, para adaptar unas y otros a las determinaciones del planeamiento urbanístico, aplicando el criterio de proporción directa de los valores aportados a la operación reparcelatoria.

El suelo objeto de cualquier reparcelación será siempre una unidad de ejecución completa. La delimitación de la unidad de ejecución coloca los terrenos incluidos en la misma en situación de reparcelación, con prohibición de

otorgamiento de licencias de parcelación, edificación y cambio de uso hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria.

Objeto.

La reparcelación tiene por objeto la equidistribución interna de la unidad de ejecución. Por tanto, en los casos en que así proceda, de forma simultánea a la delimitación de la unidad de ejecución deberá haberse resuelto la equidistribución de la misma respecto al área de reparto en que se incluya, de acuerdo a lo regulado en los artículos anteriores. En todo caso, la equidistribución previa respecto al área de reparto supondrá, cuando la unidad de ejecución resulte con exceso de aprovechamiento, alguno de los siguientes efectos a considerar en la reparcelación:

- a) Si la equidistribución exterior se ha alcanzado total o parcialmente asignando a la unidad de ejecución terrenos destinados a redes públicas supramunicipales o generales, tales fincas habrán de formar parte del proyecto de reparcelación e integrarse en la unidad de ejecución.
- b) Si la equidistribución exterior se ha alcanzado total o parcialmente mediante la determinación de un valor económico que debe abonarse a la Administración, tal cuantía habrá de considerarse como una carga a ser distribuida internamente a través de la reparcelación entre todas las fincas de la unidad de ejecución ⁽¹³²⁾.

Finalidades.

Procederá la reparcelación, con la consiguiente delimitación de la unidad de ejecución correspondiente, para alcanzar cualquiera de las siguientes finalidades:

- a) La regularización de las fincas existentes.
- b) La distribución equitativa entre los incluidos en la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística y de su ejecución.
- c) La localización de la edificabilidad en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento.
- d) La adjudicación a la Administración urbanística de los terrenos de cesión a título gratuito y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares.
- e) La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a intervinientes en la ejecución del planeamiento en la correspondiente unidad de ejecución y en función de su participación en la misma de acuerdo con el sistema de ejecución aplicado.
- f) La subrogación en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares, o por su valor económico sustitutorio.

No obstante, en las actuaciones aisladas o integradas cuya ejecución corresponde a un único sujeto, para alcanzar alguna o varias de las finalidades del número anterior podrá sustituirse la reparcelación por un convenio entre aquél y la Administración actuante.

La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa. Si bien la reparcelación voluntaria gozará de preferencia, será forzosa cuando el Municipio la imponga, de oficio o a instancia de parte, por ser necesaria para la ejecución del planeamiento con arreglo al sistema de ejecución aplicado. En todo caso, el carácter voluntario o forzoso de la reparcelación no enerva la obligación de cumplimiento de la equitativa distribución de beneficios y cargas en el interior de la correspondiente unidad de ejecución.

Criterios.

De conformidad con lo previsto en el art. 87, los proyectos de reparcelación deberán ajustarse a los siguientes criterios:

- a) Para la valoración de los bienes y derechos aportados se aplicarán, en defecto de los voluntariamente establecidos por la mayoría de los afectados, los criterios previstos por la legislación general pertinente.
- b) Los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser contrarios a la Ley o a la ordenación urbanística aplicable, en especial el principio de distribución equitativa de beneficios y cargas, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.
- c) La edificabilidad materializable en cada finca resultante, constitutiva de parcela o solar, habrá de ser proporcional al derecho o derechos de los adjudicatarios en función de sus aportaciones a la gestión y ejecución del planeamiento.
- d) Las fincas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para toda la unidad de ejecución con arreglo a edificabilidad y, en su caso, uso, en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones.
- e) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.
- f) Cuando la cuantía del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance ni supere la necesaria para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero.
- g) La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación del propietario de finca en la que existan construcciones compatibles con el planeamiento en ejecución.
- h) Será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para llevar a cabo la ejecución del planeamiento.

La adjudicación de fincas se producirá, con arreglo a los criterios señalados en el número anterior, en cualquiera de los siguientes términos:

- a) La superficie precisa para servir de soporte a la entera edificabilidad o que cubra su valor de indemnización sustitutoria a que tenga derecho el propietario, quedando aquélla afecta al pago de las cargas de urbanización.
- b) La superficie precisa para servir de soporte a la parte de la edificabilidad o del valor correspondiente al propietario que reste una vez deducida la correspondiente al valor de las cargas de urbanización.

Procedimiento.

De conformidad con lo previsto en el art. 88 de la LSCM el procedimiento de aprobación de la reparcelación, podrá iniciarse de oficio o a instancia del interesado y entre la documentación que debe presentarse, se incluirán las certificaciones registrales de dominio y cargas de las fincas afectadas por la Administración.

La tramitación se ajusta al siguiente procedimiento:

- Información Pública por un plazo mínimo de 20 días.
- Audiencia por un plazo de 15 días para aquellos titulares registrales que no se hayan tenido en cuenta en la elaboración del Proyecto de Reparcelación, o aquellos que se vean afectados por modificaciones acordadas tras la información pública.
- Aprobación en el plazo de 2 meses desde que la documentación esté completa. Únicamente puede efectuarse un requerimiento de subsanación de deficiencias en el plazo de 15 días a la presentación del proyecto.

Si la administración no aprueba en el plazo legal de 2 meses se entiende aprobado el Proyecto de Reparcelación por Silencio administrativo positivo.

El Proyecto de Reparcelación se inscribirá en el Registro de la Propiedad mediante la presentación de escritura pública o certificación administrativa.

Las adjudicaciones de terrenos y las indemnizaciones sustitutorias estarán exentas de cualquier impuesto que grave los actos documentos y las transmisiones de terrenos.

Reparcelación económica.-

La reparcelación podrá ser económica en los siguientes supuestos:

- a) Cuando las circunstancias de edificación, construcción o de índole similar concurrentes en la unidad de ejecución, hagan impracticable o de muy difícil realización la reparcelación material en todo o en al menos el 20% de la superficie total de aquella.
- b) Cuando, aun no concurriendo las circunstancias anteriores, así lo acepten los propietarios que representen el 50% de la superficie de la unidad de ejecución.

La reparcelación económica se limitará a establecer las indemnizaciones sustitutorias, las rectificaciones de linderos de las fincas y las adjudicaciones que procedan a favor de sus beneficiarios y a redistribuir los terrenos en los que no concurren las circunstancias que justifican su carácter económico.

OBTENCIÓN DE LAS REDES PÚBLICAS

De conformidad con lo previsto en el art. 90 LSCM, los terrenos que el planeamiento urbanístico destine y reserve a elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios pasarán a titularidad pública por alguno de los siguientes procedimientos:

a) Mediante cesión libre, gratuita y, en su caso, urbanizada, sólo cuando formen parte de un ámbito de actuación, de un sector o unidad de ejecución y según lo dispuesto en el artículo siguiente.

b) Mediante ocupación directa.

c) Mediante permuta forzosa, expropiación o cualquier otra forma de adquisición de la propiedad por la Administración actuante.

Los terrenos que el Planeamiento Urbanístico destine a elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, pasarán a titularidad pública por alguno de los siguientes procedimientos:

- a) Cesión libre, gratuita y en su caso urbanizada, cuando graven parte de un ámbito, sector o unidad de ejecución.
- b) Ocupación directa
- c) Permuta forzosa, expropiación o cualquier otra forma de adquisición de la propiedad por la Administración.

• Supuesto de obtención de redes mediante actuaciones integradas (art. 91 LSCM). Cuando se actúe a través de unidades de ejecución se cederán las siguientes redes:

- a) Redes Públicas Locales. Serán cedidas gratuitamente, libres de cargas y urbanizadas.
- b) Redes Generales de Infraestructuras, Equipamientos y Servicios Públicos.
- c) Redes Supramunicipales si se actúa en suelo urbanizable.

Respecto de las Redes Públicas Generales, el art. 91 de la LSCM establece que tal cesión deberá efectuarse en el porcentaje del art. 36.5, esto es, 20 m² respecto a un módulo de 100 m² edificables. Para dar cumplimiento a tal cesión se respetarán las siguientes reglas:

- Si la cuantía de redes públicas generales exige más que las adscritas al sector o unidad de ejecución, la cesión se materializará en terrenos reservados por el Plan General con ese destino en otro sector excedente, o de ser inviable o excesivamente complejo, se entregará al municipio su valor económico.
- Si nos encontramos en el supuesto contrario y en el sector o unidad de ejecución se localizan terrenos para redes públicas generales, en cuantía superior a la prevista en el art. 36.5, los promotores podrá requerir al municipio la contribución a los costes de urbanización en la cuantía equivalente al valor del exceso.
-

Cuando las cesiones anteriores se sustituyan total o parcialmente por el pago de su equivalente económico, la Administración destinará tales ingresos a la adquisición de suelos para Redes Generales y Supramunicipales en un plazo de 3 años.

Los terrenos destinados por el plan a edificaciones o instalaciones para Redes Públicas tendrán carácter dotacional y no serán tenidas en cuenta para el cálculo de los aprovechamientos lucrativos.

- Supuesto de Obtención de Redes Públicas mediante ocupación directa (art. 92 LSCM)

Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos destinados por el Planeamiento a Redes Públicas mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en un ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución en el que el aprovechamiento urbanístico total permitido por el Plan exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios.

Requisitos: Deberá estar aprobada la ordenación pormenorizada tanto de los terrenos a ocupar, con determinación del aprovechamiento de sus propietarios, como la del sector o unidad en que vaya a integrarse.

Procedimiento: Se requiere la publicación de la relación de propietarios de los terrenos a ocupar y de su aprovechamiento así como identificación del sector o Unidad de Ejecución en el que se hará efectivos sus derechos. Asimismo, se deberá notificar individualizadamente a los propietarios. En el momento en que se produzca la ocupación se levantará Acta Administrativa con los siguientes datos:

- 1) Lugar y fecha de otorgamiento.
- 2) Administración actuante
- 3) Identificación de los títulos de terrenos y situación registral.
- 4) Superficie ocupada
- 5) Aprovechamientos urbanísticos que correspondan.
- 6) Sector o Unidad de Ejecución donde se harán efectivos los aprovechamientos.

La anterior Acta Administrativa será inscrita en el Registro de la Propiedad.

- Supuesto de Obtención de Redes Públicas mediante permuta Forzosa (art. 93 LSCM)

Los terrenos destinados a Redes Públicas podrán obtenerse mediante permuta forzosa con terrenos pertenecientes a un patrimonio público de suelo que esté incluido en el ámbito de actuación o área de reparto y cuyas características lo permitan servir de soporte al aprovechamiento urbanístico que le corresponda al propietario, salvo que éste acepte voluntariamente que se le entreguen terrenos que no cumplan estas características:

Requisitos: Será requisito preciso la determinación del aprovechamiento urbanístico que corresponda al propietario, la identificación de los terrenos pertenecientes al Patrimonio Público del suelo que se va a permutar y la indemnización en metálico si una parte del aprovechamiento no puede ser materializado.

Procedimiento: el mismo procedimiento previsto para la ocupación directa, debiendo incluir los terrenos del patrimonio Público objeto de permuta y la indemnización complementaria en su caso.

- Supuesto de Obtención de Redes Públicas mediante Expropiación.

La expropiación de suelo destinado a Redes Públicas de Infraestructuras, Equipamientos y Servicios Públicos deberá tener lugar en el plazo de 5 años desde la aprobación del planeamiento que legitime la actividad de ejecución.

Transcurrido este plazo, el propietario o sus causahabientes podrán solicitar a la administración que inicie el procedimiento expropiatorio. Si un año después de la solicitud no se hubiera producido la iniciación, se entenderá iniciado por ministerio de ley, pudiendo el propietario dirigirse directamente al Jurado territorial de Expropiación para fijar el Justiprecio.

EJECUCIÓN DE LA REDES PÚBLICAS (ART. 95 LSCM)

Será obligación de los propietarios y/o promotores de cada ámbito, sector o unidad de ejecución costear y en su caso, ejecutar la urbanización de todas los suelos destinados a redes públicas de cesión obligatoria. El deber de urbanizar comprende todos las obras definidas en el art. 97.

No obstante, si la administración competente lo considera oportuno para asegura la funcionalidad de la red, podrá ejecutar directamente las obras de urbanización sobre los suelos de cesión, Esta ejecución por la administración no eximirá a los propietarios de la obligación de costear las obras, los propietarios quedarán eximidos de la obligación de costear tales obras.

Cuando se trate de redes públicas obtenidas en el contexto de actuaciones aisladas, las obras de urbanización se realizarán por la Administración competente en cada caso.

La ejecución de las obras de edificación y cualesquiera otras que excedan de los límites de la urbanización en los suelos destinados a redes públicas, serán siempre a cargo de la administración competente, con independencia del modo en que se hayan obtenido los terrenos.

CESIÓN DE LA PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALIAS DEL PLANEAMIENTO (ART. 96 LSCM)

Entre las obligaciones y deberes que la Ley del suelo de la Comunidad de Madrid impone a los propietarios de suelo en marco de la actividad de ejecución del planeamiento, se encuentra la de ceder a título gratuito al Municipio, en solares, las superficies, precisas para materializar el 10% del producto del coeficiente de edificabilidad o del aprovechamiento unitario del área de reparto, para la superficie del sector o unidad de ejecución correspondiente.

Tales cesiones deberán efectuarse libre y gratuitamente sobre terrenos urbanizados.

Cuando no sea posible, previa aceptación de la administración municipal, podrá sustituirse la cesión en terrenos edificables por su equivalente económico.

En todo caso, el suelo cedido o su equivalente económico quedarán incorporados al Patrimonio Municipal del Suelo.