

# Urbanismo y Ordenación del territorio

3º Curso.

Jorge Mota de la Cruz

### TEMA 1. CONCEPTOS BÁSICOS.

- Urbanismo.

Es el conjunto de conocimientos científicos y humanísticos encaminados a la ordenación física del espacio social.

- Urbanística.

La urbanística como adjetivo de lo urbano, trata de explicar y predecir los acontecimientos que se producen al territorizar las actividades humanas e intervenir en ellas para dirigir su evolución de manera voluntaria.

- Planeamiento.

Doctrina urbanística que establece el plan de acción para hacer posible la ordenación del territorio.

Conjunto de operaciones encaminadas como fin último al trazado de un proyecto, un programa o un esquema en el que queda determinada una acción futura respecto a la convivencia humana.

El elemento fundamental del planeamiento será el Plan.

El planeamiento será competencia exclusiva de las administraciones públicas en sus tres niveles: nacional, comunitario y municipal.

- Plan urbanístico.

Conjunto de acciones coordinadas y programadas, encaminadas a la ordenación urbana. Son normas jurídicas de carácter reglamentario; no tienen rango de ley.

En el plan se definen los objetivos que se pretenden conseguir a lo largo de un determinado periodo de tiempo.

- Actividad urbanística.

Consiste en llevar a cabo el planeamiento, la gestión y ejecución, la intervención en la regularización del mercado del suelo y la edificación.

## URBANISMO Y ORDENACION DEL TERRITORIO

- Ordenación territorial.

Es una disciplina que engloba el urbanismo como parte fundamental y todo lo que se refiere a la relación del hombre con el medio que le rodea.

La CARTA EUROPEA DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL de 1983 lo define como: expresión espacial de la política económica, social, cultural y ecológica de toda la sociedad.

- Red de espacios públicos.

Esta red está compuesta por el viario, el conjunto de calles, plazas y espacios libres que permiten llegar a cualquier parte de la ciudad y el acceso a los solares de personas y vehículos, y la configuración de las manzanas.

- Calle.

La calle es una vía en poblado. Son los espacios públicos de carácter lineal que dan acceso a las edificaciones. Por lo general son transitables para peatones y vehículos motorizados. Se distinguen:

- Vías arteriales: Vertebran el sistema de tránsito de la ciudad
- Colectoras: Nacen de las arteriales y dan acceso a los grandes sectores de la ciudad.
- Locales: distribuyen el tráfico por los sectores.
- Vía de penetración: Conectan en profundidad tejidos urbanos de distinta naturaleza.

- Manzana.

Es la unidad en planta del espacio urbano y está configurada por la intersección de vías públicas. Es el espacio delimitado por las vías, destinado a la edificación, a la estancia y a la privacidad. Por lo general tiene carácter privado. Podrá tener diversas formas y dimensiones; podrá contener una o varias edificaciones dispuestas de forma diferente según la normativa a aplicar; parte o toda la manzana se podrá destinar a espacios libres.

## URBANISMO Y ORDENACION DEL TERRITORIO

- Parcela.

Unidad elemental del espacio urbano, definida por linderos, siendo su superficie la proyección ortogonal sobre el plano horizontal.

A cada edificio le corresponde siempre una parcela, por lo que ambos van indisolublemente unidos.

La parcela puede ser de propiedad colectiva o individual. Ha de tener al menos un lindero que comunique con la vía pública.

- Parcela mínima.

Es aquella que posee la superficie mínima por debajo de la cual la ordenanza no permite edificar.

- Solar.

Es toda parcela en suelo urbano apta para edificar o que esté edificada. Se considera solares todas las superficies de suelo urbano que estuvieran urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en el plan general, toda parcela con acceso a la vía pública con la calzada pavimentada y encintada la acera, señaladas las alineaciones y rasantes y dotada de los servicios mínimos urbanísticos (abastecimiento de agua, luz, saneamiento y acceso rodado).

- Ordenanzas.

Son los preceptos de obligado cumplimiento contenidos en el planeamiento municipal. Las ordenanzas definen parámetros relativos a la edificabilidad, volumetría, ocupación en planta, etc.

- Edificabilidad.

Son los metros construibles en un polígono urbano o urbanizable.

## URBANISMO Y ORDENACION DEL TERRITORIO

- Edificabilidad máxima.

Determina el máximo de metros construibles. Los porcentajes construibles en cada uso suelen venir regulados en la ordenanza y no podrán construirse más metros de los estipulados.

- Edificabilidad bruta o total.

Equivale a los metros cuadas construibles como máximo en un polígono concreto.

- Edificabilidad neta.

Equivale a la superficie máxima construible en un solar. El cociente de edificabilidad neta resulta de dividir la edificabilidad neta entre la superficie del solar.

- Superficie ocupada.

La superficie definida por la proyección ortogonal del contorno de un edificio sobre el plano horizontal. Esta será la máxima que podrá ocupar un edificio (sin contar vuelos) al proyectarlo sobre el plano horizontal. Si la distancia máxima de vuelo establecida en las ordenanzas se sobrepasa, el exceso computará como superficie de ocupación.

TEMA 2. DERECHO URBANÍSTICO.

- Derecho urbanístico.

Conjunto de normas jurídicas que regulan todo los aspectos del urbanismo.

- Ley del suelo de 1956.

Se creó como el instrumento técnico básico y general para el planeamiento y la gestión urbana.

Estableció como principio fundamental que toda acción urbanística era competencia exclusiva de las administraciones públicas y todo lo que respecta al planeamiento.

Pretendía combatir la especulación del suelo y lograr un reparto más equitativo de las plusvalías generadas por la acción urbanística.

Establecía que el derecho de la propiedad había que limitarse en beneficio de los intereses generales de la comunidad.

Se realizó una división del suelo en tres clases: Urbano, de expectativa urbana y rústico.

- Ley del suelo de 1975.

La ley de 1976 pretendió promover la iniciativa privada y construir a favor de urbanismo.

La ley se basaba básicamente en el desarrollo de los suelos periféricos.

El suelo fue clasificado en:

- Suelo Urbano.
- Suelo urbanizable: Programado (2 cuatrienios) y No Programado.
- Suelo no urbanizable.

Se cede un 10% de del aprovechamiento urbanístico.

## URBANISMO Y ORDENACION DEL TERRITORIO

- Ley del suelo de 1990.

Representaba la culminación del proceso iniciado por la ley del 56, donde se pretende la lucha contra la especulación basada en un sistema equidistributivo. El urbanismo era competencia exclusiva de las administraciones públicas.

Las cesiones de aprovechamiento se subieron a un 15%.

El suelo se clasificó igual que el la ley del 75, eliminándose los cuatrienios en suelo urbanizable programado.

Esta ley fue declarada inconstitucional en 1997 por no regular las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de la propiedad del suelo en todo el territorio nacional, así como regular otras materias que inciden en el urbanismo.

- Ley del suelo de 1998.

Esta nueva ley se redactó ajustada al derecho constitucional.

Esta ley, ratifica la exclusiva competencia de las administraciones públicas en materia de urbanismo, invitando a los particulares a presentar iniciativas urbanizadoras.

Cada una de las comunidades autónomas legislará por su cuenta.

Se abaratan los precios del suelo, debido a que todo aquel que no sea urbano o no urbanizable protegido, pasará a ser suelo urbanizable. Sin embargo, el precio del suelo subió.

- Ley del suelo de 2007.

Se considera heredera de la del 56. Es un ley referida al régimen del suelo y a la igualdad en el ejercicio de los derechos constitucionales a él.

Tiene un propósito más decidido que la anterior a combatir la especulación.

Declara que el urbanismo y la OT. Son funciones exclusivamente públicas.

## URBANISMO Y ORDENACION DEL TERRITORIO

- Ley del suelo de la CAM de 2001.

Su objeto consiste en la ordenación de todo el territorio de la Comunidad de Madrid.

El suelo cambia la forma de clasificarse, creándose nuevos tipos.

Los Sistemas Generales pasan a denominarse Redes Públicas.

Se deberá ceder un 10% del aprovechamiento urbanístico total.

Aparece la figura del agente urbanizador.

- Agente urbanizador.

En la CAM, será el particular al que se le haya adjudicado por concurso la ejecución del planeamiento en el Sistema de Compensación.



### TEMA 3. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.

- Clasificación del suelo.

Clasificar un suelo es la división del territorio municipal en clases diferentes, para las que existe un régimen jurídico propio.

Las clases de suelo, desde que las definiera la ley del suelo de 1956 son tres:

- Suelo urbano: Es el suelo que propiamente es ciudad, mayoritariamente destinado a la edificación, ya urbanizado y con los solares perfectamente definidos, y además cuenta con los servicios básicos de acceso rodad, agua luz y alcantarillado.
- Suelo urbanizable: Suelo rustico que el planeamiento ha delimitado con el fin de que al cabo del tiempo pueda transformarse en suelo urbano.
- Suelo rustico: Es todo el suelo protegido por sus valores agropecuarios, paisajísticos, medioambientales, etc., quedando preservado de cualquier operación que consolide un núcleo urbano.

- Clases de suelo ley de 1975.

La ley de 1975 mantuvo la denominación de suelo urbano, pero cambio las otras dos. El suelo urbanizable se dividió en urbanizable programado (aquel que se preveía transformar en suelo urbano en los próximos 8 años) y suelo urbanizable no programado (del que se podía echar mano si las previsiones fueron cortas). El rústico, paso a denominarse suelo no urbanizable y se dividió en suelo no urbanizable protegido (que debía protegerse por algún valor) y suelo no urbanizable no protegido (el resto).

- Clases de suelo ley de 1998.

Dicha ley definía 3 clases de suelo.

- Suelo urbano: El suelo ya transformado y los que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados.
- Suelo No urbanizable: Aquellos que merezcan algún tipo de protección y los que el planeamiento considere necesario preservar.
- Suelo urbanizable: Los que no cumplan ninguna condición y puedan ser objeto de transformación.

- Clasificación suelo Ley CAM 2001.

El planeamiento general divide el suelo en:

- Suelo urbano: Se divide a su vez en:
  - Suelo urbano consolidado: Constituido por los solares (cuenta con los servicios mínimos) y por las parcelas que puedan adquirir la condición de solar mediante la ejecución de obras accesorias y simultáneas a la edificación.
  - Suelo urbano no consolidado: Constituido por la restante superficie, es decir, por los polígonos sin edificar.
- Suelo urbanizable. Se categoriza en:
  - Sectorizado: Son los terrenos urbanizables que deben transformarse en ciudad. Necesita la redacción de un planeamiento para gestionarlo.
  - No sectorizado: Es aquel que primeramente a de pasar a sectorizado con la redacción y aprobación de un plan de sectorización.
- Suelo no urbanizable de protección: Aquel que posee algún grado de protección definido en el planeamiento o en las normativas de la comunidad autónoma.

- Calificación del suelo.

Calificar un suelo es asignarle un uso y una intensidad de uso. A cada clase de suelo se le podrá asignar uno o varios usos.

Los tres usos fundamentales son: Residencial, industrial y terciario. Estos usos pueden definirse como globales o pormenorizados.

Calificación global: Se define globalmente el uso y la intensidad, sin concretar tipologías.

Calificación pormenorizada: Se define el uso la tipología y la intensidad (Vivienda unifamiliar aislada).

La intensidad de uso también puede venir definida globalmente (bruta) o pormenorizada (neta).

### TEMA 4: SISTEMAS GENERALES Y REDES.

- Sistemas generales.

Los sistemas generales son las infraestructuras, dotaciones y equipamientos básicos, de carácter público, que vertebran el territorio municipal, quedando adscritos a la totalidad de él, siendo determinados en el Plan General. Se distinguen 3 clases:

- S. Locales: son los adscritos a una parte de la ciudad.
- S. Municipales. Adscritos a la totalidad del territorio municipal.
- S. Supramunicipales. Adscritos al ámbito supramunicipal (comunidad autónoma).

Los sistemas generales pueden clasificarse según 4 tipos:

- Sistema general de comunicación: Son las reservas de suelo necesario para la instalación de redes viarias y ferroviarias, junto con sus aéreas de acceso y mantenimiento.
- Sistema general de espacios libres: Comprende los parques, zonas verdes y áreas públicas dedicadas al ocio.
- Sistema general de equipamiento comunitario. Lo compone las dotaciones sanitarias, docentes, asistenciales... y los cementerios.
- Sistema general de infraestructuras básicas: Las instalaciones de distribución de agua, energías y saneamiento.

- Redes.

Con la ley de la CAM de 2001, los sistemas generales pasaron a denominarse redes públicas.

El sistema de redes públicas se define como el conjunto de las redes de infraestructuras, equipamiento y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral. Al igual que los sistemas generales se ordena en tres niveles: local, municipal y supramunicipal.

- Red de infraestructuras: Formada por la red comunicaciones y la red de infraestructuras.
- Red de equipamientos: Espacios libres y equipamiento sociales
- Red de servicios públicos.

## URBANISMO Y ORDENACION DEL TERRITORIO

También se establecieron unos estándares urbanísticos de obligado cumplimiento por el cual las obras de nueva construcción deberá reservar 120 m<sup>2</sup> para redes por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

Habitualmente los suelos destinados de sistemas generales se obtienen por cesión gratuita, pero puede obtenerse a través de otro método.

TEMA 4. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.

- Área de reparto (A.R.).

Ámbitos territoriales en que se divide el suelo urbano y urbanizable a efectos de la fijación sobre cada uno de ellos del Aprovechamiento Tipo. Cada área tendrá su propio aprovechamiento, distinto del de las demás.

Las áreas de reparto se dividen en unidades de ejecución (U.E.).

- Aprovechamiento tipo (A.T.).

Son los metros cuadrados en uso característico construibles por cada metro cuadrado de área de reparto, a efectos de garantizar a cada propietario que se incorpora al proceso urbanizador, una rentabilidad unitaria por cada metro cuadrado aportado. Al aprovechamiento tipo establecido es el 90%. Se tiene que producir equidistribución.

- Unidad de ejecución (U.E.).

Son los ámbitos territoriales en que se subdividen las áreas de reparto para el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

- Equidistribución.

Reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de una reparcelación entre los propietarios del suelo entre si y del derecho de la comunidad municipal a recibir una parte de las plusvalías generadas por la recalificación del suelo en el polígono reparcelado.

### TEMA 6. EL PLAN GENERAL.

- Plan General de ordenación municipal.

Es el instrumento de planeamiento que tiene por objeto la ordenación territorial íntegra de un municipio. Establece un modelo territorial y de vertebración del territorio, clasifica el suelo y establece el programa de su desarrollo y ejecución.

Además el plan general establece las medidas de protección del suelo no urbanizable protegido, que incluyen la de su preservación de cualquier desarrollo urbanístico.

Todo plan general pretende alcanzar unos determinados objetivos, por lo que además de enumerarlos, incorpora unas determinaciones vinculantes que aseguren, en buena medida, el éxito de la operación.

Estos objetivos puede ser generales (para todo el ámbito municipal) o específicos (para cada una de las clases de suelo).

- Objetivos generales:
  - Clasificación del suelo.
  - Definición de los sistemas generales.
  - Establecimiento de un PA y la ejecución de sus previsiones.
  - Establecimiento del plazo mínimo de vigencia.

- Programa de actuación.

En él se fijan los objetivos, directrices y estrategia de desarrollo del plan general a lo largo de todo el territorio comprendido en su ámbito. Este programa coordina en el tiempo las actuaciones sobre el territorio y controla la ejecución del planeamiento.

- Áreas homogéneas.

Polígonos de suelo en los que se señala las condiciones de la ordenación estructurante, como el uso global y el coef. De edificabilidad real y el coef. De edificabilidad del plan. Son piezas utilizadas en la ley del suelo de la CAM de 2001.

- Coeficiente de edificabilidad.

Son los metros cuadrados construibles de edificación por cada metro cuadrado de suelo.

- Documentos de un Plan General de ordenación municipal.

### 1. Documentación de la información.

- Memoria informativa.
- Planos de información.
  - Escala aconsejable 1:25000, equidistancia 10m.
  - Urbano: Escala 1:2000, equidistancia 1m.

### 2. Documentación de la ordenación.

- Memoria justificativa
- Planos de ordenación.
  - Todo el territorio: escala aconsejable 1:10000, equidistancia 10m.
  - Urbano: escala mínima 1:2000, equidistancia 1m.
  - Urbanizable: escala 1:2000, equidistancia 1m.
  - No urbanizable. Escala apropiada.
- Normas urbanísticas. Son las que regulan el régimen del suelo según su clasificación, el desarrollo del plan y el proceso de ejecución.
- Programa de actuación.
- Estudio económico financiero.

### TEMA 7. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

- Programa de Actuación Urbanística (PAU).

Es el instrumento de planeamiento que permite transformar el suelo urbanizable no programado en suelo urbanizable programado. Su objetivo es la ordenación y urbanización de terrenos en ese suelo.

La formulación puede ser realizada de 3 maneras:

- Por las entidades locales directamente.
- Mediante concurso convocado por el ayuntamiento.
- Excepcionalmente por iniciativa privada.

- Plan de Sectorización.

Es una figura de planeamiento similar al PAU, propia de la CAM. Es un instrumento que permite transformar el suelo urbanizable no sectorizado en suelo urbanizable sectorizado. A diferencia del PAU, se considera un plan general y no de desarrollo.

- Plan Parcial.

El plan parcial es una figura de planeamiento de desarrollo mediante la cual se transforma el suelo urbanizable programado (o sectorizado) en suelo urbano, ordenando detalladamente un área reducida y homogénea para luego proceder a su urbanización y edificar. Se trata de una figura de planeamiento que desarrollan las previsiones del Plan General.

El objetivo será la ordenación pormenorizada en suelo urbanizable como desarrollo de un Plan General. Puede ser formulado por propietarios o promotores, por el ayuntamiento o por las entidades locales.

Es imprescindible que exista previamente un PG, no pudiendo modificar las determinaciones de éste.

El Plan Parcial podrá ser redactado por las entidades locales o por iniciativa privada. Su aprobación final corresponde al ayuntamiento.



- Documentación de un Plan Parcial.

Constará de los siguientes documentos:

1. Memoria justificativa.
2. Planos de información. Escala recomendada 1:2000.
3. Planos de ordenación. Escala recomendada 1:2000 ó 1:1000.
4. Ordenanzas reguladoras.
5. Plan de etapas. (Determina el orden de las prioridades).
6. Estudio económico financiero.

- Planes Especiales.

Son figuras de planeamiento de desarrollo que tienen un carácter integral. Ordenan un aspecto en concreto de los diversos que regularía el Plan General. Los planes especiales más habituales son:

- Plan de Reforma Interior: Figura que se utiliza para la ordenación sectorial del territorio, como la conservación, adaptación y rehabilitación de barrios antiguos.

Estos planes pueden ser formulados por las entidades locales.

- Estudio de Detalle.

Instrumento de planeamiento, que actúa sobre suelo urbano, utilizado para establecer, ajustar o adaptar las alineaciones y rasantes, o para la ordenación de volúmenes, o para completar una red de comunicaciones...

Un Estudio de Detalle no puede modificar las determinaciones del planeamiento superior.

Los planos utilizados en este caso deben tener una escala mínima de 1:500.

Puede ser formulado por el ayuntamiento o por iniciativa particular, donde su aprobación final será por parte del ayuntamiento.

- Catálogos urbanísticos.

Son figuras complementarias del planeamiento mediante las que se identifican los valores protegibles individual y pormenorizadamente, como los conjuntos homogéneos o los parques históricos, o cualquier otro valor que se considere digno de catalogación.

Estos catálogos recogen un inventario de bienes inmuebles con diversos grados de protección.

### TEMA 8. PARCELACIÓN Y REPARCELACIÓN.

- Parcelación.

Es la división física de una parcela en dos o mas partes sin que haya equidistribución, cumpliendo las parcelas resultantes con todas las condiciones básicas para que puedan ser consideradas parcelas mínimas.

Serán indivisibles aquellos terrenos cuya dimensión sea menor que el doble que una parcela mínima, o los que tengan asignada una edificación en función de su superficie.

Para realizar una parcelación será necesario presentar un proyecto de parcelación.

- Parcelación rústica.

Es aquella que se produce en suelo no urbanizable protegido o en suelo urbanizable sectorizado sin que se haya aprobado el plan de sectorización. Las parcelas resultantes han de cumplir con las características mínimas fijadas en la legislación.

- Parcelación urbanística.

Aquella que solo puede producirse en suelo urbano o urbanizable. Será la división simultánea de terrenos en dos o mas lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

- Reparcelación.

Es la agrupación de fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división conforme al planeamiento y el reparto equitativo de beneficios y cargas. Se trata de una redistribución física y jurídica del suelo y se produce equidistribución.

Cuando se realiza una reparcelación el propietario recibirá menos suelo del aportado, ya que una parte se destina a Sistemas Generales y a suelo con aprovechamiento urbanístico para el ayuntamiento, pero ese suelo tiene un mayor valor económico debido a las plusvalías generadas al recalificarse los terrenos.

El objeto será la distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, la regularización de las fincas, situar y localizar el aprovechamiento urbanístico sobre parcelas y zonas aptas para edificar.

## URBANISMO Y ORDENACION DEL TERRITORIO

- Requisitos para llevarse a cabo un reparcelación.

Para que pueda darse han de cumplirse 3 requisitos:

- Que exista planeamiento general aprobado y de desarrollo mas específico.
- Que esté delimitado el ámbito de actuación de la reparcelación.
- Que la administración haya seleccionado el sistema de actuación.

Para llevarlo a cabo será necesario la redacción de un proyecto de reparcelación.

- Reparcelación económica.

Es aquella que limita sus efectos a la determinación de la indemnizaciones sustitutorias que corresponden a los afectados.

- Reparcelación voluntaria.

Se produce cuando todos los propietarios de los terrenos adscritos a la unidad de ejecución están de acuerdo en que se lleve a cabo.

### TEMA 9. GESTIÓN URBANÍSTICA Y SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

- Gestión urbanística.

Es la actividad que consiste en cumplir las previsiones establecidas en el planeamiento, mediante la acomodación a éste de la realidad física y jurídica existente. Es la siguiente fase al planeamiento y la que posibilita la ejecución del urbanismo.

Esta gestión es llevada a cabo a partir de Actuaciones Sistemáticas y Actuaciones Asistemáticas, utilizándose en todos los casos en los que exista equidistribución.

- Sistemas de actuación.

Son los previstos para gestionar y ejecutar el planeamiento cuando se produce equidistribución de beneficios y cargas en una determinada unidad de ejecución. Los sistemas de ejecución fundamentales son 4: Cooperación, compensación, ejecución forzosa y expropiación.

- Sistema de Cooperación.

En el sistema de cooperación, es el Ayuntamiento el que gestiona y ejecuta el planeamiento, cobrando los costes a los propietarios afectados por la actuación urbanística y repartiendo el aprovechamiento urbanístico que le corresponde a cada uno de ellos proporcionalmente a su derecho. Se trata de una actuación pública sobre suelo privado.

Los propietarios podrán participar en la gestión del sistema a través de las asociaciones administrativas de cooperación, constituidas por los dueños de bienes dentro de la unidad de ejecución.

La elección del sistema de cooperación corresponde siempre al Ayuntamiento, que deberá delimitar la unidad de ejecución. El Ayuntamiento determina este sistema cuando lo considere el más adecuado para la ejecución del planeamiento o por fracaso del sistema de compensación.

## URBANISMO Y ORDENACION DEL TERRITORIO

- Sistema de Compensación.

En el sistema de compensación son los propios propietarios del suelo los que gestionan la ejecución del planeamiento sobre su propio suelo privado, corriendo con los gastos de la gestión y urbanización.

Para que pudiera aplicarse este sistema el porcentaje de propietarios que deben estar conformes han de sumar el 50%, aunque será el propio ayuntamiento quien decida el sistema a aplicar.

Una vez delimitada la unidad y el sistema, deberá constituirse la junta de compensación.

- JUNTA DE COMPENSACIÓN.

Es una entidad urbanística colaboradora en la que se integran los propietarios de suelo en el sistema de compensación, para cumplir solidariamente los deberes de equidistribución, cesión y urbanización correspondientes a la unidad de ejecución de la que forman parte.

La junta está compuesta por dos miembros, los fundadores y los adheridos, aunque ambos tienen los mismos derechos.

La finalidad de ésta será la de efectuar la urbanización de la unidad de ejecución.

- Estatutos de la junta de compensación.

Son los preceptos que regulan la vida y el funcionamiento de la junta de compensación. Se refieren fundamentalmente a la identificación de la Junta, del polígono de actuación y del órgano administrativo actuante, de los órganos de la junta, medios económicos, recursos contra sus acuerdos y normas de disolución y liquidación.

- Bases de Actuación.

Se trata de un documento que fija las reglas económicas y los criterios de valoración derivados de la actuación de la Junta de Compensación y adjudicación de terrenos resultantes.

- Agente urbanizador.

En la CAM, es el particular al que se ha adjudicado por concurso la ejecución del planeamiento en el Sistema de Compensación.

- Sistema de Ejecución Forzosa.

Este sistema, contemplado en la de CAM de 2001, tiene carácter sustitutorio, previsto para reemplazar al de compensación por fracaso de éste, debido a incumplimiento grave de la Junta o sus miembros.

La administración actuante será la que culminé la actividad pendiente de ejecución. La gestión del sistema puede ser llevado a cabo por la propia administración o puede encomendarse a una sociedad mercantil de capital público. Esta sociedad podrá incluir propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de actuación.

- Sistema de Expropiación.

Consiste en la expropiación total de la totalidad de los terrenos de una unidad de ejecución por parte de la administración actuante.

Actualmente, viene regulada por la ley de expropiación Forzosa. Solo tienen competencia para expropiar las Administraciones públicas.

En este sistema, la Administración expropiante podrá optar por expropiar individualmente cada finca o aplicar un procedimiento de tasación conjunta.

Para poder expropiar se han de dar 3 requisitos:

- Declaración de utilidad pública o interés social.
- Pagar la indemnización correspondiente.
- Realizarla en conformidad con las leyes.

Las fases que han de darse en un procedimiento expropiatorio son 4:

- Declaración de utilidad pública o interés social.
- Resolución sobre la necesidad de ocupación.
- Determinación de Justiprecio.
- Pago y toma de posesión.

- Expropiación urbanística.

Se produce cuando se expropia para ejecutar el planeamiento o para corregir el incumplimiento de los deberes urbanísticos.

## URBANISMO Y ORDENACION DEL TERRITORIO

- Expropiación.

Es la desposesión de una bien a una persona por parte de la Administración a cambio de una indemnización.

- Justiprecio.

Es el valor material que se paga al expropiado por el bien o derecho que se le expropia, para posteriormente proceder a su ocupación.

Procedimiento de determinación del Justiprecio:

- Intento mutuo de acuerdo entre la administración y el sujeto.
- Derecho del expropiado a presentar su Hoja de Aprecio o valoración en los siguientes 20 días a la notificación.
- Formulación por parte de la Administración de su Hoja de Aprecio.
- Si no hay acuerdo, se remite al Jurado Territorial de Expropiación.
- En caso de no estar de acuerdo con el Jurado el sujeto puede presentar un recurso por vía contencioso-administrativo.

Cuando se haya efectuado el pago se levantará la correspondiente Acta de Pago, sin que quepa, respecto a aquél, observación alguna o protesta.

- Hoja de Aprecio.

Declaración de voluntad dirigida a la otra parte mediante la que se fija de modo concreto el precio que se considere justo por la propiedad o derecho a expropiar.

- Jurado Territorial de Expropiación.

Es el órgano administrativo colegiado que determina el justiprecio en caso de que las partes no hayan llegado a un acuerdo en cuanto al valor objetivo del bien a expropiar.

- Acta de Pago.

Documento que se extiende al realizar el pago del justiprecio, en el que figuran la fecha del acto, la identificación de los actuantes y del bien, el importe y su identificación y la firma de los interesados.



- Acta de Ocupación.

Documento que refleja que el organismo expropiante ocupa el bien expropiado, en el que figuran la fecha y el lugar de otorgamiento, los datos identificativos del expropiante, beneficiario y expropiado y la firma de los intervinientes. Solo podrá extenderse una vez efectuado el pago del Justiprecio.

- Reversión.

Cuando por incumplimiento de la Administración actuante en la expropiación urbanística, al propietario se le restituye el bien expropiado.

- Actuación Asistemática.

Se produce cuando en suelo urbano, el propietario del suelo afectado, no puede hacer efectivo, en el área de reparto, la totalidad del aprovechamiento urbanístico al que tiene derecho. También, cuando el aprovechamiento permitido sobre el solar, excede al aprovechamiento urbanístico a que tiene derecho cada propietario. Entonces, en uno y otro caso, cabe recurrir al mercado de transferencias de aprovechamiento urbanístico.

Las actuaciones asistemáticas solo son posibles sobre suelo urbano.

- Mercado de transferencias de aprovechamiento urbanístico.

### TEMA 10. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

- Proyecto de Urbanización.

Son proyectos técnicos de obras con carácter integral, redactados y aprobados con la finalidad de llevar físicamente a la práctica las obras necesarias para la ejecución del planeamiento aprobado, como la pavimentación, el alcantarillado, el abastecimiento de agua, etc. Con este proyecto y la edificación, concluye el proceso de ejecución del planeamiento.

- Red de Saneamiento.

Conjunto de colectores que sirven para canalizar la escorrentía de las aguas de lluvia y la residuales producidas por las diferentes actividades urbanas. Esta red de saneamiento puede ser:

- Sistema unitario: Cuando se recogen conjuntamente las aguas.
- Sistema separativo: Cuando se compone de dos redes, una dedicada a las aguas pluviales y otra a las residuales.
- Sistema pseudo-separativo: cuando a las residuales se le añade parte de las pluviales como si las evacuadas por las cubiertas de los edificios.

TEMA 11.DISCIPLINA URBANÍSTICA.

- Edificación.

Es la meta final del proceso urbano. En ella se materializa y concreta la idea de ciudad que el plan contiene.

El derecho a edificar será el derecho a materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.