

## SUPUESTO PRÁCTICO

El Sr. Pérez quiere presentar ante el Ayuntamiento una propuesta para poder edificar en su terreno de mas 4000 m2 de superficie, en el que existe una casa en situación de ruina y fuera de ordenación.

Las NN.SS. del Planeamiento de Mutxamel clasifican dicho suelo como Urbano. Zona 2. Ensanche. En concreto, está situada en una manzana de mas de 6.000 m2, con urbanización parcial y nunca ha sido incluida en ningún ámbito de gestión, estando los demás propietarios a favor de la actuación pretendida.

**El Ayuntamiento dispone de una pequeña parcela colindante a la suya calificada como sobrante de vía pública.**

Responda brevemente dentro del espacio señalado para ello a las siguientes cuestiones:

### 1- ¿Qué normativa resulta de aplicación al presente supuesto?

Puntuación: Si la respuesta si diferencia legislación básica o complementaria de competencia y procedimiento 0'25 (0'05 por cada una)

Legislación básica autonómica:

Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP)

Ley 8/2010, de 23 de junio del Régimen Local de la Comunitat Valenciana. (LRLCV)

Legislación básica estatal:

Ley 7/1985, de 2 de abril reguladora de las Bases del Régimen Local. (LRBRL))

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. (TRLSRU)

### 2.- ¿Qué actuación urbanística pretende realizar el Sr. Pérez?

**Respuesta (Art. 7 RDL 7/2015 y 74 TRLSV 2021)**

**Puntuación: 1**

- una actuación de transformación urbanística -de urbanización-, donde se pretende convertir la parcela o parcelas afectadas en solares edificables, dotándola de los servicios e infraestructuras previstos en el planeamiento (Zona 2. Ensanche) –vial, encintado de aceras, alumbrado público-, adquiriendo la condición jurídica de solar. Art. 7 RDL 7/2015 de 30 octubre.

### 3.- ¿Cuál es el instrumento de ordenación? ¿Cuál el de gestión? ¿Como se integraría en la presente actuación el terreno municipal?

**Respuesta (RD 114- 117 TRLSV 1/21)**

**Puntuación: 1'50 (cada respuesta 0'50)**

3.1 No hay modificación de ordenación pormenorizada, el instrumento de ordenación es el existente, las vigentes NN.SS del Planeamiento, suelo urbano, zona 2.

3.2 Al afectar la actuación a varios propietarios y requerir ejecución de obras de urbanización, el instrumento de gestión indirecta (privada) art 119- art. 100 por los propietarios sería un Programa de Actuación Integrada, con Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación voluntaria

Arts. 73 y 74 (TRLOTUP)– Actuación Integrada.

3.3 El terreno del Ayuntamiento debería regularizarse conforme a la normativa urbanística, dentro del Proyecto de Reparcelación Voluntaria compensando o indemnizando por esta superficie al Ayuntamiento propietario, de forma que se agrupara con el terreno colindante para formar un solar.

#### **4.- Describa concepto de finca, parcela, complejo inmobiliario. -**

**Respuesta (Art. 26 RDL 7/2015 TRLSRU)**

**Puntuación: 1 (cada una de las 3 definiciones 0'33)**

a) Finca: la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral.

b) Parcela: la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

c) Complejo Inmobiliario: todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos. Disp. Tra

El RDL 7/2015, TRLSRU distingue dos tipos:

\*.- complejo inmobiliario privado.- Parcela de varios propietarios dentro de cuyo perímetro no quede superficie considerada de dominio público según la ordenación territorial y urbanística aplicable. O si fueran varias parcelas colindantes se hallen separadas por suelos de uso público que según esta última deba ser reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas de cesión al Ayto.

\*\*.- complejo inmobiliario de carácter urbanístico, previsto por algún instrumento de ordenación urbanística que destine superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público. Tendrán el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público. Estas fincas pueden estar constituidas, tanto por edificaciones ya realizadas, como por suelos no edificados, siempre que su configuración física se ajuste al sistema parcelario previsto en el instrumento de ordenación.

El complejo inmobiliario privado, del **tipo de los regulados como regímenes especiales de propiedad**, (art. 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad

Horizontal), debe ser autorizado por el Ayuntamiento donde se ubique la finca o fincas sobre las que se constituya tal régimen, siendo requisito indispensable esta autorización para su inscripción, salvo en los supuestos siguientes:

- a) Cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los mismos que los aprobados en la licencia de obras.
- b) Cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos.

## **5.- Procedimiento que debe desplegar el Ayuntamiento.**

**Respuesta (Art. 124, 46.3 RD 1/21)**

**Puntuación: 1'25**

**Art. 46.3 RD 1/21- 4.** Los programas de actuación regulados en el libro II de este texto refundido, como documentos de gestión urbanística que no innovan el planeamiento, no están sujetos al procedimiento de evaluación ambiental y territorial.

Como no hay modificación de ordenación pormenorizada.

- 1.- Solicitud de inicio de procedimiento con Memoria del PAI.
- 2.- Admisión a trámite por el Alcalde en el plazo de 1 mes.
- 3.- Presentación de la documentación completa de la Alternativa técnica- Proyecto de urbanización y la Proposición jurídico-económica, y Reparcelación Voluntaria.
- 4.- Exposición pública (art. 61) mínimo 30 días hábiles, con plazo consulta Administraciones Públicas afectadas, interesados y organismos suministradores de los servicios públicos.
- 5.- Si todos los informes son favorables, el PAI como instrumento de gestión sin ordenación será aprobado por el Alcalde o Junta de Gobierno local si tiene delegada la competencia.
- 6.- Si hay modificaciones sustanciales a consecuencia de las alegaciones e informes sectoriales presentados, deberá darse nueva información pública o audiencia a los particulares afectados, por un plazo de 20 días.
- 7.- Finalmente, se resolverá las alegaciones presentadas y se aprobará definitivamente el Programa de Actuación Integrada por el Alcalde o Junta de Gobierno local si tiene delegada la competencia.
- 8.- Aprobado el PAI, se inscribirá en el Registro de Programas de Actuación municipal, con reseña de aprobación en el DOGV.
- 9.- Adjudicación de la condición de urbanizador con excepción de licitación (art. 120.3)