

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

DE BENETUSSEK

PROGRAMA DE ACTUACION

Y

PLAN DE ETAPAS

OBJETIVOS, DIRECTRICES Y ESTRATEGIA DE ACTUACION

I N D I C E

PROGRAMA DE ACTUACION

Y

PLAN DE ETAPAS

OBJETIVOS, DIRECTRICES Y ESTRATEGIA DE ACTUACION

1.- REGULACION LEGAL.-

- 1.1.- Documento independiente
- 1.2.- Distinción y definición legal
- 1.3.- Disposición legal y reglamentario
- 1.4.- Contenido del documento
- 1.5.- Estética y dinámica de actuación.

2.- FIGURAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.-

- 2.1.- Plan Especial de Reforma Interior (PERI)
- 2.2.- Plan Especial de Protección
- 2.3.- Estudios de Detalle
- 2.4.- Otras figuras de planeamiento.

3.- DINAMICA DE ACTUACION.-

- 3.1.- Patrimonio arquitectónico y ambiental
- 3.2.- Estrategia de actuación en suelo urbano
 - 3.2.1.- Ejecución de las obras de Urbanización
 - 3.2.2.- Plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas
 - 3.2.3.- Gestión del planeamiento.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

DE BENETUSSER

PROGRAMA DE ACTUACION

Y

PLAN DE ETAPAS

OBJETIVOS, DIRECTRICES Y ESTRATEGIA DE ACTUACION

1.- REGULACION LEGAL.-

1.1.- Documento independiente.

El artículo 37,4 del Reglamento de Planeamiento, establece como uno de los documentos fundamentales del Plan General, el denominado PROGRAMA DE ACTUACION, instrumento de desarrollo imprescindible del planeamiento.

1.2.- Distinción y definición legal.-

Conviene distinguir con claridad dos figuras jurídicas de semejante terminología, que tienen un contenido totalmente distinto: El PROGRAMA DE ACTUACION, como documento independiente del Plan General, y el Programa de Actuación Urbanística, (P.A.U) que es el instrumento de desarrollo del suelo urbanizable no programado, previo a la redacción de los Planes Parciales.

Ambos documentos tienen contenido totalmente distinto y no conviene confundir la finalidad de ambos.

1.5.- Disposición legal y reglamentaria.-

EL Programa de Actuación, está regulado en el artículo 12.1.c) de la Ley del Suelo, como una de las determinaciones del carácter general del Plan General: Programación en dos etapas de cuatro años del desarrollo del Plan, en orden a coordinar las actuaciones e inversiones públicas y privadas, y de acuerdo con los plazos y programas de los distintos departamentos ministeriales.

El artículo 19.1.c) y el artículo 29.2 del Reglamento de Planeamiento, desarrolla el texto legal, estableciendo el último de ellos que :

"El Plan General podrá formular para este tipo de suelo, los programas que sean precisos para la ejecución de aquellas determinaciones que se requieran para completar el proceso de urbanización".

(Regulación para el suelo urbano).

Sin embargo, la regulación pormenorizada del documento PROGRAM / DE ACTUACION, se contiene en los artículos 26 y 41 del texto reglamentario que no tiene artículo de la Ley al cual referirse, por lo cual, podemos afirmar que no son desarrollo reglamentario de la Ley, sino una nueva regulación o reglamentación, sin articulado de la Ley al que remitirnos.

1.4.- Contenido del documento.-

La lectura detallada de los artículos 26 y 41 del Reglamento de Planeamiento, nos sitúa perfectamente en el contenido del documento, estableciendo los objetivos y directrices de actuación, la estrategia del desarrollo -

del Plan, la dinámica de su ejecución, la distinción entre sistemas generales y ejecución de las obras de urbanización, el régimen de suelo y la obtención de las superficies de cesión obligatoria, y finalmente, todo ello referido a los plazos en que deben ejecutarse las actuaciones previstas, que equivale al Plan de Etapas.

1.5.- Estática y dinámica de actuación.-

Se puede afirmar que, el Plan General, tiene dos partes fundamentales: la parte estática, que se refiere a la clasificación y la calificación del suelo y los planos gráficos del Plan, y la parte dinámica o medios para su ejecución (la parte estática equivaldría al chasis de un vehículo, y la parte dinámica al motor necesario para su puesta en funcionamiento).

El documento PROGRAMA DE ACTUACION, y el documento Estudio Económico-Financiero, son los motores (jurídico y económico) que viabilizan la ejecución del Plan.

Como dice la Exposición de Motivos de la Ley del Suelo, deben ponerse a disposición del Plan, todo el poderoso arsenal de medios técnicos, jurídicos y económicos, para hacer posible su ejecución, combinando adecuadamente ingredientes públicos y privados, o sea, canalizar la inversión pública para la ejecución de la infraestructura y encauzar la actuación de los agentes privados de la Urbanización, que según la Ley del Suelo, están llamados a jugar un papel destacado.

2.- FIGURAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.-

El Plan General tiene previstas en la Ley, otras figuras de planeamiento en cascada para su desarrollo, estableciéndose una actuación piramidal en cascada, con arreglo

No obstante, de acuerdo con las previsiones legales, existe la posibilidad de elaborar cuantos Planes Especiales de Reforma Interior, se consideren necesarios, para mejora de las condiciones de salubridad, higiene, accesos, reforma de alineaciones, todo ello en función de que así lo exijan las circunstancias posteriores del desarrollo del Plan.

2.2.- Plan Especial de Protección.-

La interpretación estricta del Catálogo, supone su incardinación en un Plan Especial de protección, a través del cual se cuantifica el contenido y el desarrollo por menorizado de las fuentes de financiación, en cuanto suponga sacrificio singular que exceda de la normativa general de protección.

Actualmente se está redactando por parte de la Diputación Provincial, una relación detallada de edificios con interés arquitectónico y ambiental, que puede servir de base para la redacción de un posterior Plan Especial de Protección, que contenga como parte integrante un Catálogo y su correspondiente estudio de las fuentes de financiación en cuanto suponga sacrificio singular regulado en el artículo 87.3 de la Ley del Suelo.

La normativa de protección que se contiene en este Plan General, tiene el carácter de normativa general de protección, sin perjuicio de la posterior catalogación a través del instrumento de desarrollo en cascada del Plan Especial de Protección.

El límite entre el deber de los propietarios de conservar las edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público regulado en el artículo 181 de la Ley del Suelo, y la consiguiente prerrogativa municipal de órdenes concretas de ejecución para conservar aquellas condiciones, está en el concepto de ruina técnica o econó-

mica, o en la solicitud de demolición, límite impreciso en la legislación, que ha sido regulado en este planeamiento, como desarrollo legislativo en virtud de las competencias reguladas en el artículo 76 de la Ley del Suelo, por el que las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en esta Ley, o, en virtud de la misma, por los Planes de Ordenación, con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

La normativa general o específica para la protección del patrimonio arquitectónico y urbanístico contenida en este planeamiento, se enmarca en la normativa general de protección sin perjuicio de que un paso más allá de protección singularizada, se contenga en el Plan Especial de Protección y en su consiguiente catálogo.

2.3.- Estudios de Detalle.-

Se prevé la formulación de Estudios de Detalle de acuerdo con lo establecido en el artículo 14 de la Ley del Suelo y en los artículos 65, 66, y 140 del Reglamento de Planeamiento, para completar, adaptar y interpretar, las alineaciones y rasantes establecidas en el Plan y, en su caso, ordenación de volúmenes.

2.4.- Otras figuras de planeamiento..

Por tratarse de un término municipal totalmente calificado de suelo urbano, no son de aplicación los Programas de Actuación Urbanística (P.A.U.) ni los Planes Parciales para desarrollo de los P.A.U., por no existir suelo urbanizable en ninguna de sus dos categorías de programado y no programado.

Sin embargo, existe una figura de planeamiento

en cascada de desarrollo del Plan General, que ha sido utilizada con riesgo (concretamente en el Ayuntamiento de Sevilla) y consiste en establecer una dinámica progresiva en el tiempo de mayores dotaciones y equipamientos, mediante la calificación de terreno de equipamiento, a medida que va quedando suelo vacante de edificación.

La medida es verdaderamente conflictiva, plantea problemas de interpretación jurídica, y puede crear inseguridad jurídica al administrado, al no conocer con exactitud el haz de facultades del derecho de propiedad urbana, pendiente de su recalificación, en función de las necesidades públicas.

Pero reconducido el problema a su máxima simplicidad, se convierte en la difícil facilidad del "más difícil todavía", consistente en la convertibilidad económica de todo derecho de propiedad, en función del interés público.

La intervicción de la prerrogativa administrativa confiscatoria, en cuenta su límite en la indemnización mediante la institución jurídica del justiprecio.

Con palabras sencillas quiere decirse, que tratándose de un modelo urbano pensado para el año horizonte, y estableciéndose el cierre del modelo, debido al restringido espacio del término municipal, puede en todo momento, la Administración Municipal, tramitar un Plan Especial de Reforma Interior con objeto de creación de dotaciones urbanísticas y equipamientos comunitarios o ampliación de servicios públicos u otros fines análogos, regulados en el artículo 23.1 de la Ley del Suelo, que deberá contener el Estudio Económico-Financiero, que justifique la viabilidad económica de las indemnizaciones o expropiaciones necesarias para la dotación que se considere necesaria para el interés público.

Pero esta prerrogativa administrativa, no puede denominarse planeamiento sucesivo en el tiempo para obtener dotaciones, pues está implícito en las potestades administrativas la tramitación de Planes Especiales de Reforma Interior.

Si contiene la ampliación de equipamientos, deberá justificar la suficiente cobertura económica, para la convertibilidad del derecho de propiedad privada en dominio público, mediante la correspondiente indemnización.

Todo ello está regulado con meridiana claridad en la Ley de Expropiación Forzosa, y garantizado por la propia Constitución.

Por ello, no queda cerrada la posibilidad de obtención de mayores equipamientos, siempre y cuando el Ayuntamiento, obtenga la suficiente capacidad económica para convertir la propiedad privada en dominio público, mediante la correspondiente indemnización, y con fundamento en una necesidad de utilidad pública.

3.- DINAMICA DE ACTUACION:-

3.1.- Patrimonio arquitectónico y ambiental.-

Los artículos 17 y siguientes de la Ley del Suelo, otorgan facultades al Plan General para incluir los edificios, monumentos y demás elementos que hayan de ser objeto de una especial protección, a tenor de los artículos 86 y 87 del Reglamento de Planeamiento.

La inclusión de dichos edificios, no es la transferencia coactiva de la propiedad, que equivale a expropiación, sino la carga de imposibilidad de demolición conjugada con la obligación de protección y conservación.

En cuanto esta carga suponga un trato discriminatorio con respecto al resto de propiedades, supondría una limitación o restricción singular, y existe un principio general en la legislación urbanística, que se refiere a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento, así como el principio de igualdad ante la Ley, consagrado, no solo en la legislación urbanística, sino en la propia constitución.

En cuanto los elementos protegidos supongan un trato discriminatorio con respecto al resto de propietarios urbanos, sin posibilidad de repercutir la carga, procede aplicar una serie de exenciones fiscales de tributos municipales con la finalidad de compensar la carga de conservación impuesta.

Asimismo, deberán quedar exentos de ciertas tasas municipales para facilitar con ello las obras de protección y conservación, y evitar el trato discriminatorio con respecto al resto de propietarios urbanos.

3.2. Estrategia de actuación en suelo urbano.-

3.2.1. Ejecución de las obras de urbanización.-

La vigente legislación urbanística prevé dos modos distintos de ejecución de las obras de urbanización, según sean acometidas a iniciativa pública o privada. Mediante el sistema de compensación, son los mismos propietarios del suelo los que proceden a ejecutar y gestionar directamente las obras de urbanización, mientras que en el sistema de cooperación, éstas se realizan a iniciativa pública bajo la gestión municipal, sin perjuicio de que su coste es sufragado igualmente por los propietarios afectados, según el artículo 59 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La ejecución de la obra urbanizadora, en la gestión de este planeamiento, se considera independiente del régimen de suelo, por la dificultad existente en suelo urbano de delimitar polígonos completos. Las obras de Urbanización, por regla general, se realizarán directamente por el Ayuntamiento, mediante la gestión pública, repercutiendo su coste sobre los propietarios, previa la redacción de los correspondientes proyectos de Urbanización

No obstante, de existir iniciativa privada, podrán ejecutarse los distintos polígonos o Unidades de Actuación que se delimiten mediante gestión privada a través del sistema de compensación.

Para el otorgamiento de licencias de construcción se tendrá en cuenta el cumplimiento del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, y, fundamentalmente, su párrafo segundo en cuanto al enlace de los servicios de urbanización con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

3.2.2.- Plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas.-

La ejecución del Plan en suelo urbano, requiere únicamente completar la obra urbanizadora instalando las distintas redes de servicios que quedan grafiados en los planos, procediendo a la apertura y pavimentación de los nuevos tramos viarios, así como la ornamentación de zonas verdes, y operaciones de reforma interior.

Los plazos de ejecución que se imponen preceptivamente desde el Plan General, pueden tener la virtualidad de su incumplimiento, pues, en suelo urbano, dependen única y exclusivamente de las necesidades de completar servicios urbanísticos que se plantean a medida que lo vaya demandando el proceso de desarrollo urbano.

La capacidad de gestión municipal o, en su caso, la iniciativa privada, determinarán en cada momento, la necesidad de ir por delante de la construcción, ya que la redacción de los proyectos de Urbanización y la realización de las obras, está en función de la necesidad que se vaya apreciando en cada momento.

A título indicativo, se establecen dos etapas cuatrienales para la ejecución de las obras de infraestructura general y de infraestructura secundaria, según el cuadro que se inserta a continuación:

COSTES DE LA INFRAESTRUCTURA	1ª. Etapa		2ª. Etapa		Totales	
	Superficie	Valor	Superficie	Valor	Superficie	Valor
A) INFRAESTRUCTURA GENERAL:						
Red saneamiento	200	1.582.600	275	1,887.249	475	5.209.849
Red abastecimiento	255	1.410.150	500	1,659.000	555	5.009.150
Red alumbrado público						
CENTROS DE TRANSFORMACION:	2	7.000.000	3	10,500.000	5	17.500.000
Ud. de Depuración			1	45,000.000	1	45,000.000
TOTALES INFRAESTRUCTURA GENERAL:	-----	9.792.750	-----	59.046.249	-----	68,838.999
B) INFRAESTRUCTURA SECUNDARIA:						
Movimientos de tierra	-----	-----	-----	-----	40.000	9.948.000
Pavimentación calzada	-----	-----	-----	-----	28.000	48,770.000
Bordillos y aceras	-----	-----	-----	-----	12.000	50.012.000
Red abastecimiento	-----	-----	-----	-----	4.000	4.906.900
Red saneamiento	-----	-----	-----	-----	4.000	9,023.200
Alumbrado público	-----	-----	-----	-----	40.000	14,000.000
TOTAL INFRAESTRUCTURA SECUNDARIA	-----	-----	-----	-----	-----	117.926.100
TOTALES	-----	-----	-----	-----	-----	186,765.159

Para las inversiones en suelo urbano, equipamientos y operaciones de reforma interior, se establecen con carácter indicativo dos cuatrienios, sin embargo, al tratarse de la totalidad de obras correspondientes al cierre del modelo, pueden ampliarse los plazos en función del índice demográfico del cumplimiento o incumplimiento de la previsión demográfica.

PRIMERA ETAPA: Orden prioritario (cuatro primeros años)

- 1.- Manzana de la Chapa y Chalet pseudo.modernista para equipamiento cultural.
- 2.- Manzana definida por las calles Constitución Pintor Ribera, Jaime I, y Pintor Sorolla, y reutilización del edificio principal.
- 3.- Ampliación del Cementerio sobre suelo ya adquirido por el Ayuntamiento.
- 4.- Suelo de ampliación del E.G.B: junto al Cementerio ya adquirido por el Ayuntamiento y el centro en ejecución.
- 5.- Zona verde en Párroco Ballester.
- 6.- Equipamiento docente (E.G.B. y preescolar) en Avda. de Alfafar.
- 7.- Zona verde en calle Pintor Sorolla, c/.Fernando el Católico y c/.Américas.
- 8.- Zona verde en García Zapater, Mariano Benlliure y Prolongación Ramón y Cajal.
- 9.- Zona verde en el Paseig del Calvari, junto al Area de Iglesia y Molí.

10.- Equipamiento del Molí y zona verde Plaza del Moli.

SEGUNDA ETAPA.-(Del 4º. al 8º.año).

- 1.- Zona verde interior de la manzana delimitada por la calle Major, Nuestra Sra. del Socorro M. Hernández y Marqués del Turia.
- 2.- Suelo del entorno al Mercado, por reforma interior.
- 3.- Zona verde calle 9 d'Octubre. Pintor Ribera y Dr. Fleming.
- 4.- Zona verde de manzanas limite Noroeste, entre Avda. Ferrocarril y Jaume el Conqueridor.
- 5.- Suelo para zona verde en C/. Mestre Atanasio, junto a Cementerio.
- 6.- Suelo para equipamiento público en plaza del Ayuntamiento, entre calle Marqués del Turia y Cervantes.
- 7.- Zona verde calificada en la parte Suroeste como ampliación del equipamiento deportivo actual, además de la unidad de intervención delimitada por Camí L'Orba, Marqués del Turia y Navarro Soler.
- 8.- Zona verde en la Avda. entre Plaza el Molí y Polideportivo.
- 9.- Equipamiento de uso público en la zona Suroeste junto a equipamientos docentes existentes.

En el Programa anteriormente previsto a ocho años, se contiene la obtención de suelo necesaria para los citados equipamientos. Conviene repetir que por tratarse de un planeamiento referido al año horizonte, los plazos pueden ampliarse en función del índice de cumplimiento - de las previsiones demográficas.

En principio, según el artículo 85,5 de la Ley del Suelo, no debe existir problema a nivel legislativo para la obtención de dicho suelo, ya que textualmente establece:

Los propietarios del suelo urbano, deberán ceder gratuitamente a los Ayuntamientos respectivos, los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y centros de E.G.B. al servicio del polígono o Unidad de Actuación correspondiente".

No obstante, la claridad con que la legislación resuelve el problema, por tratarse de un término - municipal totalmente clasificado como suelo urbano, conviene ampliar la exposición de la gestión del planeamiento.

5.2.5.- Gestión del planeamiento.-

Es una constante en la Doctrina Jurídica, admitir la fijación del aprovechamiento tipo en suelo urbano, y ha cobrado carta de naturaleza al ser confirmada dicha teoría por la Jurisprudencia del Tribunal Supremo.

El aprovechamiento tipo en suelo urbano, equivale a fijar el contenido normal del derecho de propiedad urbana, desde el mismo planeamiento, en virtud de la remisión normativa que atribuye al Plan General, el artículo 76 de la Ley del Suelo.

Como dice la Exposición de Motivos: Ningún propietario adquiere derecho a un aprovechamiento superior al medio del Plan. Todos tienen a él en el punto de partida el mismo derecho.

El artículo 105,2 de la Ley del Suelo, admite que el propio Plan fije el aprovechamiento del suelo urbano y que fije el aprovechamiento medio de Polígonos y Unidades de Actuación, también en suelo urbano.

Encontramos un principio de jerarquización en la fijación del aprovechamiento en suelo urbano, que va desde lo más genérico hasta lo más específico: Desde la fijación del aprovechamiento tipo para todo el suelo urbano, hasta la fijación del aprovechamiento medio, por cada uno de los polígonos o Unidades de Actuación.

Si se eleva a la categoría de principio estructural de la Ley del Suelo, el reparto equitativo de beneficios y cargas derivados del planeamiento, se habrá de convenir que el aprovechamiento de cada polígono y Unidad de Actuación, debe, a su vez, coincidir proporcionalmente, con el aprovechamiento tipo de todo el suelo urbano.

Esta será la regla fundamental para conocer con certeza sin la delimitación de cada polígono o Unidad de Actuación está bien o mal delimitada: Su coincidencia con el aprovechamiento tipo, pues caso contrario pueden existir unas delimitaciones con una carga muy superior a otras, con lo cual se produciría la injusticia en la distribución de los aprovechamientos.

La Ley no consagra el principio del reparto equitativo de beneficios y cargas derivados de la delimitación poligonal, sino los derivados del planeamiento.

En suelo urbano, el artículo 117,3 de la Ley del Suelo se remite a la distribución justa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento. Y el párrafo 2.a) del mismo artículo 117, referido al polígono, en cuanto a su delimitación, se remite a las exigencias del Plan.

Queda implícito en la propia Ley del Suelo, el cálculo del aprovechamiento en suelo urbano y si no existe en el Plan, el artículo 105.2 de la propia Ley, fija un aprovechamiento en suelo urbano de 3 m³/m². referido a cualquier uso.

Consecuentemente, si existe plan, puede remitirse a una determinación complementaria consistente en la fijación del aprovechamiento tipo en suelo urbano, calculado mediante una técnica semejante a la utilizada para la fijación del aprovechamiento medio en suelo urbanizable, en función de las intensidades y usos pormenorizados homogeneizados según sus valores relativos, expresando dichas valoraciones en coeficientes.

Consiste en atribuir a cada uno de los usos pormenorizados, correspondientes a las diferentes zonas, y a cada una de las intensidades, un coeficiente representativo del valor que se le asigna en relación con todos los demás, expresado en coeficientes.

Esta atribución, según el artículo 31.7 del Reglamento de Planeamiento, ha de ser razonada, debiendo ser los coeficientes iguales o menores que la unidad. La utilización de coeficientes se fijará con criterios objetivos y generales con arreglo al uso, volumen edificable, situación, grado y destino, según el artículo 99.1 de la Ley del Suelo.

Dada la diversidad de volumetría o aprovechamiento real derivado de las distintas zonas, que confirman la desigualdad desde el propio planeamiento, se hace precisa la aplicación de coeficientes de homologación o correctores, para poder llevar a cabo el reparto justo del aprovechamiento derivado del Plan.

La edificabilidad de todo el suelo urbano expresada en m². corregidos por coeficientes, dividida por la superficie total del suelo urbano, expresada asimismo en m². corregidos, arroja un coeficiente que llamamos aprovechamiento tipo, denominación que quedó acuñada legalmente a partir de las Sentencias del Tribunal Supremo que aceptaron el cálculo del aprovechamiento en suelo urbano, por homologación al aprovechamiento medio en suelo urbanizable.

Este aprovechamiento obtenido a raíz de la aplicación de coeficientes o índices correctores a la volumetría, se convierte en un aprovechamiento corregido -- producto de la edificabilidad real por los distintos coeficientes, aplicando los criterios de valoración señalados en la Ley del Suelo.

Una vez fijadas las reglas para la obtención del aprovechamiento tipo correspondiente a todo el suelo urbano, debe cumplirse la regla fundamental de que en el punto de partida todos los propietarios en suelo urbano, tienen derecho como máximo, al aprovechamiento tipo, y consiguientemente como corolario obligado, cada polígono o Unidad de Actuación que se delimite, cumpla a su vez el requisito de que el aprovechamiento medio de su propio ámbito sea como máximo el tipo.

Consecuentemente, en el proceso de ejecución del Plan, cada Polígono o Unidad de Actuación que se delimite, deberá coincidir su aprovechamiento con el aprovechamiento tipo del suelo urbano, operándose así la justa distribución de beneficios y cargas derivadas del pla-

neamiento, y no solo la corrección de desigualdades derivadas del ámbito poligonal o de la unidad de Actuación.

En el marco de ésta técnica de actuar en suelo urbano, encaja perfectamente el artículo 78,3 del Reglamento de Gestión Urbanística, según el cual: "en suelo urbano y en los casos de reparcelación voluntaria, la unidad reparcelable, podrá ser discontinua, e incluso referirse a parcelas aisladas siempre que quede asegurado el cumplimiento del Plan, y no se irrogue perjuicio a terceros propietarios. "

El cumplimiento del Plan y la igualdad frente a terceros se ejercita, en cada Unidad de Actuación, logrando que su aprovechamiento urbanístico sea, como máximo, igual que el aprovechamiento tipo de todo el suelo urbano.

Esta técnica de actuación piramidal y jerarquizada que garantiza el efectivo cumplimiento del reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento, ha sido sancionada por el Tribunal Supremo, entre otras en la Sentencia de 22 de Junio de 1.981, según la cual:

"Esta técnica se basa en la fijación de un aprovechamiento normal o tipo en suelo urbano, amparado en la capacidad normativa del Plan (por remisión legal) a delimitar entre otros extremos, el contenido normal de la propiedad".

y continúa:

"parte del establecimiento de un aprovechamiento tipo por razones homogéneas en la que se cifra el contenido normal de la propiedad (equivalente al aprovechamiento medio en suelo urbanizable), sirviendo de baremo a partir del cual, deberá efectuarse la redistribución equitativa de los defectos o excesos habidos en la distribución de los derechos, cargas, etc., resultantes del planeamiento; técnica enteramente legal como amparada en las amplias facultades que atribuye al planeamiento, el artículo tercero de la Ley, en orden a la fijación de zonas, distri-

bución de cargas, intervención en el ejercicio de facultades dominicales".

Para facilitar la gestión y ejecución del Pleneamiento, los propietarios podrán delimitar cuantos polígonos o Unidades de Actuación consideren necesarios, sean continuos o discontinuos en el espacio (art. 78.3 del Reglamento de Gestión Urbanística) y actuar por reparcelación voluntaria, siempre que cumplan el principio fundamental de que el aprovechamiento de la Unidad de Actuación deberá ser, como máximo, el aprovechamiento tipo, admitiéndose delimitaciones con menor aprovechamiento que el tipo.

Como primer paso en este sistema de actuación se ha delimitado ya en el propio Plan una Unidad de Actuación en el suelo urbano, que se ejecutará por el sistema de cooperación con reparcelación voluntaria, según convenio suscrito entre el Ayuntamiento y la propiedad.

Las técnicas simplificadas de reparcelación abreviada reguladas en el artículo 115 y siguientes del Reglamento de Gestión urbanística, no excluyen en absoluto, sino que complementan la delimitación de los polígonos y Unidades de Actuación que se delimiten.

Cabe pronunciarse sobre la inclusión o exclusión de éstas determinaciones adicionales sobre el suelo urbano, en el propio Plan General como una de sus determinaciones, o bien calificarlas como fase de gestión del planeamiento, y por tanto, de competencia exclusiva municipal.

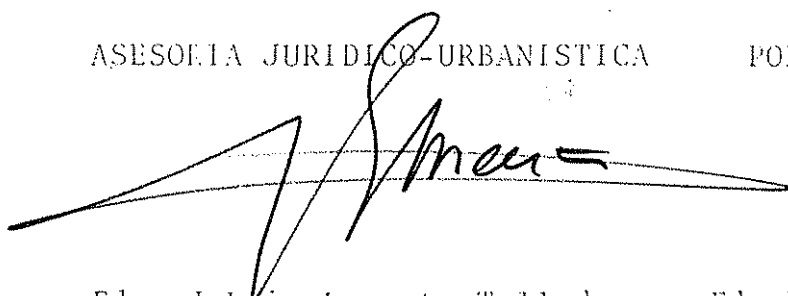
Cabe entender que se trata de la gestión del planeamiento, cuyas facultades han sido íntegramente asumidas por los propios Ayuntamientos, con mayor justificación a partir del Real Decreto 16/1.981, de 16 de Octubre, que en su artículo 5.2 otorga la competencia a los Ayuntamientos, en todo caso, para aprobar los instrumentos de reparcelación y compensación, avalado por la ley 40/1.981, de 28 de octubre por la que se eliminan las medidas de fiscalización y tutela en las materias de competencia propia municipal, y finalmente, la ley 7/1.985, de 2 de Abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, que en su artículo 2, atribuye la competencia correspondiente a la capacidad de gestión del municipio, de conformidad con los principios de descentralización y de máxima proximidad de la gestión administrativa a los ciudadanos, desarrollado en el artículo 25, por el que atribuye al municipio, en todo caso, competencia en materia de gestión, y ejecución del planeamiento.

Con esto se dá por terminado el documento denominado PROGRAMA DE ACTUACION, en el que se incluye el PLAN DE ETAPAS y LOS OBJETIVOS, DIRECTRICES, y ESTRATEGIA DE ACTUACION, en suelo urbano.

Benetusser, Junio de mil novecientos ochenta y ocho.

ASESORIA JURIDICO-URBANISTICA

POR EL EQUIPO REDACTOR:



Fdo. J. Luis Lorante Tallada
Abogado

Fdo. Pascual Martínez Perelló
Arquitecto

a los siguientes instrumentos: Programa de Actuación Urbanística (para el suelo urbanizable no programado), Planes Parciales (para desarrollo del P.A.U.), Planes Especiales (para Reforma Interior, medidas de protección, infraestructura, etc.) y Estudios de Detalle (para desarrollo de alineaciones y otras determinaciones en suelo urbano).

Asimismo, el Plan General, cuenta con instrumentos de gestión, definidos en la propia Exposición de Motivos de la Ley, como unidades de actuación sumamente flexibles dentro del planeamiento. Su determinación concreta se encomienda a los Planes, o, en su defecto a los órganos urbanísticos correspondientes con el solo requisito de que sean capaces de asumir las cesiones derivadas de los Planes.

Además existen los Sistemas Generales, que pueden funcionar con carácter autónomo, independientes de las unidades de actuación que se delimiten.

2.1.- Plan Especial de Reforma Interior.- (P.E.R.I.)

Muchos Planes Generales, utilizan con profusión la figura del planeamiento en cascada, a través del instrumento del P.E.R.I., para el posterior desarrollo del suelo urbano y, sin embargo, para mayor facilidad en la gestión, en este Plan General se ha prescindido absolutamente del desarrollo por P.E.R.I. en el suelo urbano, mediante una elaboración muy detallada y minuciosa, que contiene el grado de elaboración preciso para su urbanización, ejecución y edificación. Hasta el punto de que existe un plano gráfico de imagen urbana con un diseño pormenorizado de carácter indicativo, que contiene una funcionalidad de los espacios abiertos, concibiendo el Urbanismo como un todo armónico para el funcionamiento de la ciudad.