

ÍNDICE:

Francisco-Javier Company Carretero.....	1
Prof. Dr. D. Fernando Romero Saura.....	1
ABREVIATURAS.....	7
CAPÍTULO I.- INTRODUCCIÓN:	11
1.- CONTENIDO CONSTITUCIONAL DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	11
2.- METODOLOGÍA:.....	12
3.- OBJETO DE ESTUDIO: LA REPARCELACIÓN COMO TÉCNICA DE GESTIÓN DE SUELO, POSIBILIDAD DE APLICACIÓN DE OTRAS TÉCNICAS EN LA COMUNIDAD VALENCIANA.	16
4.- GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	17
4.- EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA COMO INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO Y COMO INSTRUMENTO DE GESTIÓN	20
CAPÍTULO II.- PRECEDENTES: DE LA CIUDAD COMO ASENTAMIENTO A LA URBE COMO COMO SERVICIO PÚBLICO	24
1.- Introducción:	24
2. De la urbe como asentamiento o espacio de colonización:	27
3.- De la ciudad como servicio público esencial.....	31
4. CONTEXTO HISTÓRICO:	34
La Reparcelación como técnica equidistributiva en la legislación española.	54
CAPÍTULO III: LA GESTIÓN URBANÍSTICA COMO POLÍTICA OBLIGADA Y BIEN JURÍDICO A PROTEGER	67
1.- El derecho de propiedad ante la función urbanística:	67
2.- La Función urbanística y la equidistribución de la propiedad privada....	77
3.- La Desprotección penal de la Función urbanística.	99
CAPITULO 4IV: LA REPARCELACIÓN	118
1.- DEFINICIÓN Y NATURALEZA	119
2- REPARCELACIÓN Y PLANEAMIENTO	128
3.- FINALIDADES	137
3.1.- Regularizar urbanísticamente la configuración y los linderos de las fincas.	138
3.2.- Materializar la distribución de beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística	139
3.3.- Retribuir al urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables o afectando estas a sufragar las cargas de urbanización.....	140
3.4.- Adjudicar a la Administración los terrenos urbanizados, tanto dotacionales como edificables, que legalmente correspondan, en pleno dominio y libre de cargas.	143
3.5.- Subrogar las fincas originarias por parcelas edificables y fincas de resultado.....	147

3.6.- Compensar en metálico a los propietarios que no reciban adjudicación en parcela.	148
3.7.- Concretar las reservas para vivienda de protección pública en parcelas determinadas, conforme al plan o programa.	148
3.8.- Concretar y asignar a cada propietario la parte correspondiente de las cargas de urbanización y establecer las condiciones y garantías del pago de las mismas.....	157
3.9.- La administración recibirá el aprovechamiento que le corresponda como un propietario más respecto de los suelos de dominio público afectados por el ámbito reparcelatorio que haya adquirido en su día de forma onerosa.	157
3.10.- Los bienes demaniales cedidos gratuitamente en su día se sustituirán unos por otros si fuera igual o inferior y recibirá aprovechamiento en el caso de superficie afectada superior.	157
4.- REGLAS PARA DISTRIBUIR LAS ADJUDICACIONES	163
4.1.- En principio se le adjudicará al mismo propietario la finca de origen si tiene derecho bastante o se trata de una parcela consolidada.	164
4.2.- Se procurará que las fincas adjudicadas estén lo más cerca posible de las parcelas iniciales.....	164
4.3.- Si la cuantía de los derechos de algunos propietarios no dan derecho a parcela independiente se les adjudicará en proindivisión. Y este mismo criterio se aplica cuando un propietario no agota su derecho en la parcela adjudicada de forma independiente.....	165
4.4.- Será preferible la adjudicación independiente al mayor número posible de propietarios que la adjudicación en proindiviso y ésta a la adjudicación en especie. Y en el caso de proindivisos estos se harán con el menor número de comuneros.	165
4.5.- Si la cuantía del derecho una vez deducida el pago al urbanizador no llega al 15% de la parcela edificable con menor aprovechamiento, la adjudicación podrá sustituirse por indemnización en metálico.....	166
4.6.- Salvo en el caso de edificaciones consolidadas, no se podrán hacer adjudicaciones que excedan del 15 % de los derechos de los adjudicatarios. El propietario a quien se adjudique un exceso deberá desembolsar su pago en la primera cuota de urbanización.....	169
4.7.- Si existen parcelas sobrantes tras la aplicación de las reglas anteriores podrán adjudicarse en proindiviso a los propietarios cuyo defecto de adjudicación supere el mínimo del 15%.	169
5.-EFECTOS DE LA REPARCELACIÓN	171
6.- TRAMITACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA	190
7.- CLASES DE REPARCELACIÓN	205
8.- CONTENIDO DOCUMENTAL	251
9.- INCLUSIÓN DE SUELO URBANO CONSOLIDADO.....	266
10.- REGISTRO DE LA PROPIEDAD	274
11.- ANULACIÓN DE LOS PROYECTOS DE REPARCELACIÓN Y SUS CONSECUENCIAS:	284
12.- DE LOS PROPIETARIOS Y EL URBANIZADOR Y LA ADMINISTRACIÓN..	293
12.1.- El Urbanizador	294
12.2.- Los propietarios.....	301
12.3.- De la Administración	304

CONCLUSIONES.....	306
BIBLIOGRAFÍA.....	312
ANEXO I: MODELO REPARCELACIÓN OBLIGATORIA.....	331
ANEXO II: MODELO DE REPARCELACIÓN VOLUNTARIA.....	417