

## SUMARIO

<b>PRESENTACIÓN.....</b>	<b>5</b>
<b>1. METODOLOGÍA.....</b>	<b>7</b>
<b>2. JUSTIFICACIÓN DEL INFORME.....</b>	<b>11</b>
<b>3. EL SISTEMA URBANÍSTICO VALENCIANO.....</b>	<b>13</b>
<b>a. Derechos constitucionales y principios rectores de la política urbanística.....</b>	<b>13</b>
<b>b. El Urbanismo como competencia “compartida” entre el Estado y las Comunidades Autónomas.....</b>	<b>14</b>
<b>c. La situación anterior a la LRAU: problemas existentes.....</b>	<b>16</b>
<b>d. Los objetivos de la LRAU: la urbanización como función pública y como actividad económica empresarial.....</b>	<b>17</b>
<b>e. El papel de los propietarios en la urbanización del suelo diseñada por la LRAU.....</b>	<b>20</b>
<b>f. El Informe de la Comisión de Peticiones del Parlamento Europeo de fecha 6 de julio de 2004.....</b>	<b>23</b>
<b>1. Objeto y justificación del Informe.....</b>	<b>23</b>
<b>2. Vulneración de derechos de los propietarios españoles y extranjeros.....</b>	<b>23</b>
<b>3. Liberalización del suelo urbanizable y aumento de la oferta de suelo urbanizado.....</b>	<b>24</b>
<b>4. Las obligaciones que la legislación estatal (LRSV) impone al propietario de ceder el 10% del aprovechamiento urbanístico y de costear la urbanización.....</b>	<b>25</b>
<b>5. La urbanización del suelo por un tercero no propietario del terreno.....</b>	<b>26</b>
<b>6. Escasa transparencia y falta de información a los propietarios afectados.....</b>	<b>27</b>

7.	La función social del derecho de propiedad en España.....	28	c.	Criterios de distinción entre suelo urbano consolidado y no consolidado (arts. 9.2 LRAU y 10 RPCV).....	39
8.	Las Directivas comunitarias sobre contratación pública.....	28	d.	Dificultades de los propietarios para constituirse en Agrupaciones de Interés Urbanístico y acceder al régimen de adjudicación preferente..	45
4.	<b>CONTENIDO DE LAS PRINCIPALES QUEJAS PLANTEADAS POR LOS CIUDADANOS ANTE EL SÍNDIC DE GREUGES.....</b>	31	e.	Sustitución del aviso por una notificación al titular catastral (art. 46.3).....	46
a.	Insuficiente valoración del suelo y de las construcciones existentes por parte del Urbanizador.....	31	f.	Aplicación de las disposiciones de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (art. 29.13).....	48
b.	Respecto a las cuotas de urbanización: indeterminación inicial de su cuantía, inexistencia de límites para su posterior modificación al alza, inclusión del coste derivado de compromisos adicionales contraídos por el Urbanizador, exigencia del pago anticipado de las cuotas y negativa sistemática a su aplazamiento.....	31	g.	Derecho a la participación ciudadana en la actividad urbanística.....	50
c.	Desarrollo de suelo urbano consolidado -incluso solares- mediante Programas de Actuación Integrada.....	32	h.	Protección de la legalidad urbanística.....	52
d.	Agrupaciones de Interés Urbanístico y Régimen de Adjudicación Preferente (arts. 49 y 50 LRAU).....	32	i.	Promoción de viviendas de protección pública.....	54
e.	Información insuficiente en cuanto a las actuaciones urbanísticas que afectan a sus propiedades: sustitución de la notificación administrativa por un mero aviso al titular catastral.....	32	6.	<b>RECOMENDACIONES.....</b>	57
f.	Inaplicación de las garantías básicas recogidas en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.....	32	7.	<b>CONCLUSIONES.....</b>	61
g.	Escasa participación ciudadana en la actividad urbanística y problemas de acceso a la información.....	32	8.	<b>ANEXOS.....</b>	71
h.	Pasividad municipal y autonómica ante la comisión de infracciones urbanísticas.....	33	a.	Breve reseña de las quejas presentadas ante el Síndic de Greuges en materia urbanística durante el periodo comprendido entre enero de 2003 y octubre de 2004.....	71
i.	Insuficiencia de viviendas de protección pública.....	33	b.	Jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana sobre el Agente Urbanizador.....	89
5.	<b>ANÁLISIS EXHAUSTIVO DE LOS PROBLEMAS PRÁCTICOS MÁS RELEVANTES.....</b>	35	c.	Algunos datos estadísticos de interés.....	93
a.	Valoración de las propiedades por el Urbanizador y aplazamiento de las cuotas de urbanización (arts. 29.9.c) y 72.1.e).....	35			
b.	Cuotas de urbanización (arts. 29.4, 30.2, 32 d), 46.2, 67 y 72 b).....	37			