

Índice

Hitzaurrea/Prólogo	15
Nota del autor	17
Normativa de referencia	19
1. General	19
2. Específica de valoraciones	22
3. Específica de vivienda de protección pública	23
Abreviaturas	25
Cita de preceptos legales	27
I. Conceptos básicos	29
II. El Planeamiento en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo (LvsU).	47
1. Ordenación estructural	49
a. Determinaciones de ordenación estructural	49
b. La ordenación estructural y la identificación del suelo urbano	51
c. Necesidad de delimitación de Áreas y Sectores	51
2. Ordenación pormenorizada	53
a. Suelo urbano no consolidado: definición y subcategorías	54
b. Los coeficientes de ponderación y los efectos de su fijación	58
c. Edificabilidad ponderada y edificabilidad media	59
d. Efectos de la delimitación de Unidades de Ejecución y de la fijación de Sistemas de Actuación privados	61
e. El señalamiento del tipo de actuación (autonomía de la clasificación de suelo)	61
3. Programación	62
4. Precisiones conceptuales	63
a. Actuación integrada: Ámbito de programación unitaria, PAU y Unidad de Ejecución	64

b. Área: clasificación, ejecución y estándares	65
c. Compatibilidad de los tipos de actuación	65
d. Sistemas Generales y Sistemas Locales	66
5. Ejemplo	70
a. Ordenación pormenorizada	72
b. Los tipos de actuación	74
c. Otras formas de ordenación pormenorizada	78
d. Programación	79
Anexo II.A Ordenación estructural	82
Anexo II.B Ordenación pormenorizada	83
III. Articulación de las legislaciones básica y urbanística	85
1. El cambio de modelo de 2007	85
a. El modelo urbanístico español de 1956	85
b. El modelo urbanístico derivado de la LS08	86
2. Régimen básico de la LS08	88
a. Situaciones básicas del suelo	88
b. Modalidades de actuación	89
c. Identificación del suelo en situación de urbanizado	91
d. La actuación de dotación.e [LS08]	92
e. Deberes, cargas y derechos	94
f. El deber de cesión de dotaciones en la actuación de dotación.e	98
g. La patrimonialización de la edificabilidad (LS08 DT5)	99
3. Derechos y obligaciones en la LvSU	101
a. Clasificación de suelo	101
b. Tipos de actuación	101
c. El suelo urbano no consolidado por edificabilidad	102
d. Deberes, cargas y derechos de los propietarios	103
4. Encaje de la LvSU y LS08	106
a. Suelo urbanizable y urbano no consolidado por la urbanización	107
b. Suelo urbano no consolidado por edificabilidad	109
c. Suelo urbano consolidado	110
IV. El valor de la edificabilidad	111
1. Finalidad y criterios para la valoración de la edificabilidad	111
2. El método residual, modalidades	114
3. Los ingresos por ventas	114
a. Los precios de venta de la Vivienda Protegida	115
b. La propiedad superficiante de la Vivienda Protegida	118
4. Los Costes de la Promoción inmobiliaria	119
5. La modalidad estática del método residual	127
a. Los coeficientes de ponderación	134

6. El derecho transitorio de la LS08	138
a. Ponencias catastrales aplicables	138
b. La modalidad dinámica del método residual	138
V. Cargas de urbanización	145
1. Cesión de dotaciones, previa supresión de preexistencias incompatibles	145
a. Cesión de los espacios públicos previstos en el planeamiento (LS08 16.1.a).	145
b. La cesión gratuita de la propiedad superficiante de la vivienda protegida	147
c. Supresión de pre-existencias incompatibles (LS08 16.1.f (vSU 147.1.g RGU 60)	147
d. Derechos al realojo y a la reinstalación y derecho de retorno (LS08 16.1.e DA11 (vSU DA2 DMU 23)	148
2. Costear las obras de urbanización (LS08 16.1.c-d (vSU 147).	150
a. La descontaminación del suelo (vSU 147.3)	151
b. Estimación de costes de urbanización	152
3. Cesión gratuita de edificabilidad (LS08 16.1.b (vSU 27)	153
4. Limitaciones genéricas.	154
a. La irrentabilidad de la actuación por exceso de cargas	154
b. Sistemas generales y Sistemas locales.	155
5. Cargas exigibles según la clasificación	156
a. El ámbito de ejecución en las actuaciones integradas	156
b. El ámbito de ejecución en las actuaciones de dotación.v	157
c. El ámbito de ejecución en las actuaciones aisladas	158
d. Cuadro resumen	160
VI. Valoraciones	161
1. Principios generales de la LS08	162
2. Criterios de valoración de suelo	162
a. Valor urbanístico a origen	164
b. Valor inicial	165
c. Valor urbanístico a actuación terminada	168
d. Valor de mercado	170
e. Inversiones para la actuación	171
f. Facultad de participar	172
g. Valor de la actuación iniciada por su grado de ejecución	175
3. Criterios de valoración del suelo	178
a. Novedades introducidas por la LS08	178
b. Edificaciones, instalaciones y construcciones	179
c. Plantaciones, sembrados.	182

4. Otras Indemnizaciones	182
a. Gastos de traslado	182
b. Arrendamientos	184
c. Indemnización a favor del urbanizador	184
5. Suelo No urbanizable y Urbanizable No sectorizado	186
a. Criterio general	186
b. El suelo de núcleo rural	186
6. Suelo Urbanizable Sectorizado y Urbano No consolidado por la urbanización	187
a. Consideración preliminar sobre los suelos con reparcelación aprobada	188
b. Criterio general	190
c. Dotaciones no adscritas	196
d. La expropiación como sistema de actuación	197
e. Aportaciones en la reparcelación	198
f. Defectos de adjudicación en la reparcelación	200
g. Edificación forzosa	201
7. Suelo Urbano Consolidado por la urbanización	202
a. Criterio general	202
b. Dotaciones no adscritas	203
c. Dotaciones vinculadas a actuaciones de dotación	207
d. Aportaciones en la reparcelación interior	207
e. Desajustes de adjudicación en la reparcelación interior	209
f. Edificación forzosa	209
8. Supuestos singulares	209
a. Sistemas generales sin clasificación específica	209
b. La obtención anticipada de dotaciones adscritas	210
c. La vivienda desocupada	210
9. Recapitulación	211
VII. Actuaciones no integradas	213
1. Actuaciones integradas y aisladas	214
a. Antecedentes	214
b. La supresión del principio general del justo reparto de beneficio y cargas	218
c. Comparación del régimen jurídico de los suelos en actuación aislada y en actuación integrada	219
d. Requisitos objetivos para las actuaciones aisladas	222
e. Recapitulación	224
2. Actuación aislada	225
a. Conformación de solar	226
b. Reparcelación interior	227

3. La Actuación de dotación: Comparación de la IvSU y la LS08	230
a. La actuación de dotación en la IvSU	230
b. La actuación de dotación en la LS08	231
c. Resumen	231
4. Cesión gratuita de edificabilidad	232
a. «Edificabilidad ponderada»	233
b. «Ordenación urbanística anterior»	235
c. Incumplimiento de plazos	238
d. Obligación máxima permitida por la LS08	239
5. Cesión de dotaciones	241
6. Actuación de ejecución de dotaciones públicas	244
VIII. PAU, Unidades de Ejecución y Sistemas de Actuación	247
1. Determinaciones de Ordenación	248
a. Ordenación estructural	248
b. Ordenación pormenorizada	248
c. La delimitación de Unidades de Ejecución en instrumentos de ordenación pormenorizada	249
d. La fijación del Sistema de Actuación en instrumentos de ordenación pormenorizada	250
2. Programa de Actuación Urbanizadora	251
a. Funciones	251
b. Ámbito	252
c. Plazos para la elaboración del PAU	252
d. Legitimación para promover el programa	253
e. Contenido	253
f. Efectos del programa	255
g. Modificación de las determinaciones del programa	255
3. Unidades de ejecución	256
a. Concepto	256
b. Condicionantes de la delimitación	257
c. Efectos	262
4. Sistemas de Actuación	262
a. Análisis comparativo de los sistemas de actuación	263
b. Agente urbanizador y desviación del coste de urbanización	265
c. El sistema de expropiación y los actuales criterios de valoración	266
d. La determinación del sistema de actuación	268
5. Delimitación de unidades y fijación del Sistema de Actuación: Aspectos procedimentales	268
a. Instrumentos de ordenación	268

b. Procedimiento de delimitación de unidades de ejecución	269
c. Modificación del sistema de actuación	270
IX. La reparcelación	271
Cuestiones Generales	272
a. Presupuestos de la reparcelación: calificación pormenorizada y delimitación de unidad	272
b. Disponibilidad de las normas reparcelatorias	273
c. La unidad reparcelable	274
d. Fecha de inicio	275
e. Descripción del supuesto de hecho del ejemplo.	275
1. Valoración de las parcelas resultantes	278
a. Incidencia en la valoración de las parcelas resultantes de la recalificación del art. 27.4 IvSU	279
2. Definición de derechos.	281
a. Las dotaciones públicas existentes: Excepción a la valoración de las aportaciones según su superficie	282
b. Las aportaciones dinerarias del urbanizador	284
3. Definición y adjudicación de las fincas resultantes.	288
Cuestiones previas	288
a. Reparcelación económica (1.ª forma de conservación de la propiedad por localización)	291
b. Parcelas conservadas por los propietarios actuales (2.ª forma de conservación de la propiedad por localización).	292
c. La localización	294
d. La proximidad	297
e. Evitación de proindivisos y formación de parcelas resultantes.	300
f. Otros criterios no normativos	305
g. Recapitulación.	306
4. Cuenta de liquidación	306
a. Indemnizaciones	306
b. El valor del suelo urbanizado edificado y la indemnización en la reparcelación	309
c. Otros gastos de urbanización.	310
d. Cuotas de urbanización	311
e. Compensaciones por excesos y defectos de adjudicación.	313
f. Cuenta de liquidación provisional.	315
g. Cuenta de liquidación definitiva	317
h. Ejemplo de integración del urbanizador en la unidad reparcelable. .	318
Anexo IX.A. Valoración de parcelas Resultantes (en Euros)	321
Anexo IX.B. Valoración de parcelas Resultantes (con coeficientes de ponderación)	323
Anexo IX.C. Cuenta de liquidación individual	324

X. Otros modos de intervención pública	325
1. El deber de edificar	325
a. Sujeción al deber de edificar	325
b. Plazo para el cumplimiento del deber de edificar	327
c. Declaración de la situación de edificación forzosa	328
d. Modalidades de edificación forzosa	329
e. El programa de edificación previsto en la LvSU	329
f. La venta forzosa ordinaria prevista en la LvSU	331
2. Ocupación directa	332
3. Patrimonios Públicos de Suelo	334
a. Las reservas	335
b. Derecho de adquisición preferente por la administración	336