

ÍNDICE SISTEMÁTICO

PRESENTACIÓN	17
---------------------------	----

CAPÍTULO 1

LA ANULACIÓN DE LOS PLANES URBANÍSTICOS: PERSPECTIVAS DE REFORMA

José María Baño León

I.	OBJETIVOS	21
II.	CAUSAS DE LA CRISIS DE LOS PLANES	22
III.	EL RÉGIMEN JURÍDICO DEL PLAN NUNCA HA SIDO EL DEL REGLAMENTO	25
	a) El procedimiento de elaboración	26
	b) El régimen de publicidad	27
	c) El régimen de derogación	27
	d) Acción popular	29
IV.	NO PUEDE HACERSE UNA ASIMILACIÓN SIN MATICES ENTRE EL CONTENIDO DE UN PLAN URBANÍSTICO Y UNA NORMA	29
V.	LA ANULACIÓN DEL PLAN Y SUS EFECTOS	31
	1. La jurisprudencia dominante y la realidad práctica	31
	2. La discutible doctrina de que la nulidad de pleno derecho de la norma significa la invalidez radical con efecto «ex tunc»	33
VI.	PROPUESTA DEL NUEVO RÉGIMEN JURÍDICO PARA LOS PLANES URBANÍSTICOS	37
	1. Introducción	37
	2. Un régimen peculiar para los planes urbanísticos	38
	3. Nulidad y anulabilidad de los planes	41
	4. Los efectos de la declaración de nulidad no se distinguen sustancialmente de los de la anulabilidad	43

5.	Posible incompatibilidad con el derecho europeo de la regla que proroga la vigencia transitoria del plan, una vez anulado	44
6.	Las reglas transitorias sobre las sentencias firmes pendientes de ejecución	46

CAPÍTULO 2
VALORACIÓN DE PARCELAS APORTADAS Y DE RESULTADO Y DE EDIFICACIONES INCOMPATIBLES EN PROYECTOS DE EQUIDISTRIBUCIÓN CUANDO SE ACTÚA SOBRE SUELO URBANO

José Manuel Merelo Abela
 Federico García Erviti

I.	VALORACIÓN DE FINCAS APORTADAS O INICIALES	49
1.	Evolución de la normativa estatal	50
1.1.	Decreto 1006/1966, de 7 de abril	50
1.2.	Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 (aprobada por RD 1346/1976).	51
1.3.	Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 (aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992)	57
1.4.	Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.	58
1.5.	Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015)	59
2.	Legislación autonómica.	61
2.1.	Asunción del criterio superficial	62
2.2.	Remisión a la legislación estatal o general	62
2.3.	Asunción del criterio superficial pero con excepciones	62
2.4.	No regulación de la materia (ni directamente ni por remisión).	63
3.	Examen del Reglamento de Valoraciones	63
II.	VALORACIÓN DE LAS PARCELAS FINALES O RESULTANTES	69
1.	Evolución de la normativa estatal	69
2.	Legislación autonómica.	72
III.	VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLAN EN EJECUCIÓN	73

CAPÍTULO 3
LOS SISTEMAS GENERALES. OBTENCIÓN DEL SUELO Y
ATRIBUCIÓN DEL COSTE DE SU IMPLANTACIÓN

Angel Menéndez Rexach

I.	EVOLUCIÓN LEGISLATIVA	79
1.	Leyes del Suelo de 1956 y 1976	79
2.	Legislación de 1990-92	81
3.	Legislación de 1998	83
II.	LEGISLACIÓN ESTATAL VIGENTE	84
III.	¿ADSCRIPCIÓN DE TERRENOS DESTINADOS A SISTEMAS GENERALES A DISTINTA CLASE DE SUELO?	86
IV.	OBLIGACIÓN DE ASUMIR LOS COSTES DE EJECUCIÓN: EVOLUCIÓN DE LA DOCTRINA LEGAL	89
V.	COMENTARIO FINAL	91

CAPÍTULO 4
VALORACIÓN DE LOS TERRENOS DESTINADOS A SISTEMAS
GENERALES Y DE LOS EXPROPIADOS POR FALTA DE
INCORPORACIÓN A ENTIDAD DE GESTIÓN O INCUMPLIMIENTO
DE DEBERES URBANÍSTICOS

José Manuel Merelo Abela

Federico García Erviti

I.	POSICIÓN DEL PROPIETARIO DE TERRENOS AFECTOS A SISTEMAS GENERALES SEGÚN ESTÉN O NO INCLUIDOS O ADSCRITOS A ÁMBITO DE GESTIÓN O REPARTO	95
II.	VALORACIÓN DE LOS TERRENOS DESTINADOS A SISTEMAS GENERALES SEGÚN SU SITUACIÓN BÁSICA. CORRESPONDENCIA CON LAS CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO	97
1.	Observaciones generales	97
1.1.	Abandono por la jurisprudencia del criterio valorativo vinculado al concepto de «crear ciudad» tras la Ley 8/2007.	97
1.2.	Aplicabilidad del régimen transitorio sobre valoraciones contenido en la Ley 8/2007. Vigencia actual de este régimen	99
1.3.	Grado de concreción de la ordenación que legitima la expropiación	100

2.	Valoración según la situación básica. Correspondencia con las clases y categorías establecidas por la legislación urbanística autonómica	102
2.1.	Suelo no urbanizable (rural no transformable)	102
2.2.	Suelo urbanizable (rural transformable)	103
2.3.	Suelo urbano no consolidado	106
2.4.	Suelo urbano consolidado (urbanizado).	112
III.	DETERMINACIÓN DE LA INDEMNIZACIÓN POR PRIVACIÓN DE LA FACULTAD DE PARTICIPAR EN ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN	116
IV.	VALORACIÓN EN EXPROPIACIONES POR FALTA DE INCORPORACIÓN A ENTIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y POR INCUMPLIMIENTO DE DEBERES TRAS LA INCORPORACIÓN	122
1.	Expropiación por falta de incorporación a la entidad de gestión	122
1.1.	Criterio general que se desprende de la legislación estatal	122
1.2.	Legislación autonómica.	124
2.	Expropiación por incumplimiento de deberes	125

CAPÍTULO 5

LA CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO. DESPLAZAMIENTO DE LA CATEGORÍA POR EL TIPO DE ACTUACIÓN. RÉGIMEN DE DERECHOS Y DEBERES URBANÍSTICOS APLICABLES EN LAS ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO

Francisco José Villar Rojas

I.	DE NUEVO SOBRE LA DESCONSOLIDACIÓN DEL SUELO URBANO.	129
II.	EL CAMBIO: DE LA CATEGORÍA AL TIPO DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.	132
III.	LA CONSECUENCIA: NUEVO RÉGIMEN DE DERECHOS Y DEBERES	133
1.	El estatuto tradicional del suelo urbano consolidado	133
2.	El estatuto jurídico de las actuaciones sobre el medio urbano	135
IV.	EL LÍMITE: LA NECESARIA INSUFICIENCIA O DEGRADACIÓN DE LA EDIFICACIÓN O DEL ESPACIO URBANO.	139
V.	UN INTERROGANTE: ¿ES APLICABLE A CUALQUIER CLASE DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA?	141

VI. EL CIERRE: EL SUELO URBANO CONSOLIDADO COMO GARANTÍA.	145
--	-----

CAPÍTULO 6
PROBLEMÁTICA DE LA SELECCIÓN DE TESTIGOS COMPARABLES
EN LAS VALORACIONES DE MERCADO Y URBANÍSTICAS. SU
RELACIÓN CON LA PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES, LA
RESPONSABILIDAD DE LA PERICIA JUDICIAL Y LAS
INSUFICIENCIAS DEL SISTEMA

Francisco Merino Mata

I. LA SELECCIÓN DE LOS TESTIGOS COMPARABLES.	149
1. Planteamiento general y antecedentes.	149
2. El estado de la cuestión.	152
3. Criterios jurisprudenciales recientes.	153
4. Distorsiones causadas por deficiencias en la selección de los testigos y sus precios de oferta.	161
5. Otros problemas técnicos derivados de la utilización de testigos indeterminados.	163
6. Una alternativa aceptable en la selección de datos obtenidos de medios de difusión publicitaria.	165
7. Análisis de los requisitos legalmente exigidos para la selección de los testigos aplicables a la comparación.	167
7.1. Requisitos del art. 24 del RVLS para la selección de testigos comparables.	167
7.2. Requisitos del art. 22.2 del RVLS para la determinación del valor en venta del producto inmobiliario acabado.	170
7.3. Una característica a destacar de la Orden ECO/805/2003 respecto a la selección de comparables.	174
II. RELACIÓN CON LA PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES. . .	175
1. El acceso a los precios de transacciones inscritos en el Registro de la Propiedad y la protección de datos personales.	175
2. Otras fuentes alternativas para la obtención de datos correspondientes a transacciones reales.	176
III. RESPONSABILIDAD DE LA PERICIA JUDICIAL E INSUFICIENCIAS DEL SISTEMA.	178
1. La responsabilidad de los peritos en la selección de testigos comparables.	178

2.	Algunas insuficiencias del sistema.	181
3.	Tasaciones de solares, edificios.	182
IV.	SÍNTESIS Y ALGUNAS CONCLUSIONES	183
V.	REFLEXIÓN FINAL SOBRE ESTA TÉCNICA DE VALORACIÓN	185

CAPÍTULO 7
LA VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA EN EL
PLANEAMIENTO. EXIGENCIAS SEGÚN LA CONCRETA FIGURA DE
PLANEAMIENTO

Gerardo Roger Fernández Fernández

I.	INTRODUCCIÓN GENERAL.	189
II.	MEMORIAS DE VIABILIDAD ECONÓMICA: INTRODUCCIÓN AL ANÁLISIS ECONÓMICO	189
1.	Identificación de Ingresos y Costes de una Actuación Urbanizadora	190
2.	Definición de las Cuotas de Urbanización y del Porcentaje de Permuta de valor equivalente.	192
3.	Virtualidades y Ventajas Adicionales de las Memorias de Viabilidad Económica	193
3.1.	Aplicación de las MVES a la atribución de los aprovechamientos urbanísticos en los procesos de formulación del planeamiento	194
3.2.	Ampliación de la transparencia en los procesos de información pública y participación ciudadana del planeamiento	195
4.	Ejemplo práctico de formulación de una Memoria de Viabilidad Económica	197
4.1.	Introducción General.	197
4.2.	Características Jurídico-urbanísticas y Económicas de la Instalación Industrial vigente.	198
4.3.	Características Jurídico-urbanísticas y Económicas de la nueva Actuación de Renovación Propuesta	199
4.5.	Formulación de la Memoria de Viabilidad Económica	200
4.6.	Modalidades de Ejecución de la Actuación de Renovación	205
III.	LOS INFORMES DE SOSTENIBILIDAD URBANÍSTICA: FINALIDAD Y OBJETIVOS.	207

1.	Origen y causas de su Promulgación.	207
2.	Jurisprudencia Relativa a los ISEs.	209
3.	Aplicabilidad de los ISESs a los Instrumentos en Ejecución.	209
4.	Metodología aplicable a la formulación de un ISE.	212
5.	Ejemplo Práctico de formulación de un ISE aplicable a Actuaciones Terciarias o Turísticas	213
5.1.	Consideraciones Generales Previas	213
5.2.	Características Estadísticas y Socioeconómicas de un Municipio Turístico, Terciario y Residencial	213
5.3.	Los Presupuestos Municipales. Estructura de los Gastos e Ingresos Corrientes.	214
5.4.	Análisis Estático del Impacto Económico-Público Producido por el Desarrollo de las Actuaciones de Transformación Urbanística de Uso Global Residencial previstas en el Plan General	216
5.5.	Análisis Estático del Impacto Económico-Público Producido por el Desarrollo de las Actuaciones de Transformación Urbanística de Uso Global Terciario-Servicios previstas en el Plan General	220
5.6.	Resultado del Informe de Sostenibilidad Económica	224
6.	Eventualidad de obtención de un ISE desfavorable	226
7.	Consideración final	226

CAPÍTULO 8
ÁMBITOS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Y DE EJECUCIÓN

Vicente García Nebot

I.	EL ÁREA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS COMO BASE DEL URBANISMO ESPAÑOL	229
II.	LAS ÁREAS DE REPARTO UNIPARCELARIAS Y LAS ÁREAS DE REPARTO PLURIPARCELARIAS.	234
1.	El sector como ámbito de gestión del suelo urbanizable	234
2.	La delimitación de ámbitos en suelo urbano	236
2.1.	La actuación urbanística en un área de reparto uniparcelaria	236

2.2.	La unidad de ejecución como desarrollo de un área de reparto pluriparcelaria	237
III.	LA DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE GESTIÓN, LA PROPIEDAD Y LOS DERECHOS URBANÍSTICOS QUE GENERAN	238

CAPÍTULO 9

COMUNICACIONES PREVIAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES: ASPECTOS PRÁCTICOS RELACIONADOS CON SU PROCEDIMIENTO E IMPUGNACIÓN

Francisco Antonio Cholbí Cachá

I.	INTRODUCCIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN	243
II.	LA REGULACIÓN DE LOS RÉGIMENES COMUNICADOS EN LA NORMATIVA URBANÍSTICA AUTONÓMICA: ACTOS Y USOS SUJETOS A CP/DR	244
III.	TRAMITACIÓN DE LAS CP/DR EN MATERIA DE AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS.	246
1.	Efectos de la presentación de una CP/DR	247
2.	Documentación a acompañar a las CP/DR	248
2.1.	Requerimientos de subsanación de deficiencias por documentación incompleta	248
2.2.	Especial referencia a los informes o autorizaciones sectoriales.	250
3.	Consideraciones sobre el plazo para la eficacia de las CP/DR.	251
4.	La comprobación técnica de las CP/DR por la Administración.	251
4.1.	Dudas en la CP/DR y de la documentación anexa presentada.	252
5.	La declaración de desistimiento o ineficacia y archivo de las CP/DR: cauces impugnatorios	253
6.	Presentación de una CP/DR complementaria y forma de actuar ante actos y usos sujetos a licencia urbanística . .	254
7.	Los supuestos de CP/DR que incurren en falsedad o inexactitud.	255
IV.	ESPECIAL REFERENCIA A LAS CP/DR EN MATERIA DE OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN DE EDIFICACIONES	257
V.	LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA ANTE LA EJECUCIÓN DEFECTUOSA DE LAS ACTIVIDADES AMPARADAS EN UNA CP/DR.	258

VI.	POSIBLES SUPUESTOS DE RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL COMO CONSECUENCIA DE LA ACTUACIÓN MUNICIPAL EN LOS REGÍMENES COMUNICADOS O DECLARADOS	259
VII.	LOS SUPUESTOS DE INTERRELACIÓN EN LAS AUTORIZACIONES DE OBRAS Y ACTIVIDADES, SUJETAS A REGÍMENES COMUNICADOS	261
VIII.	ASPECTOS FISCALES RELACIONADOS CON LOS REGÍMENES COMUNICADOS	262
IX.	NECESIDAD DE CONTAR CON UN ADECUADO DESARROLLO REGLAMENTARIO LOCAL	264
X.	CONCLUSIONES	264
XI.	BIBLIOGRAFÍA	265

CAPÍTULO 10
LA APLICACIÓN O NO DE LA LEY DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN Y AL AGENTE URBANIZADOR

Alejandro Javier Criado Sánchez

I.	CONSIDERACIONES GENERALES	269
II.	LA JUNTA DE COMPENSACIÓN, AGRUPACIONES DE INTERÉS URBANÍSTICO O ENTIDADES SIMILARES DE LA LEGISLACIÓN AUTONÓMICA	269
III.	EL AGENTE URBANIZADOR	271
	1. Concepto y naturaleza jurídica del agente urbanizador	271
	2. El agente urbanizador en la legislación nacional y autonómica	273
	2.1. El agente urbanizador en la legislación nacional	273
	2.2. El agente urbanizador en la legislación autonómica	274
IV.	LA LEY DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO Y EL CONTRATO DE OBRAS	277
	1. Los contratos incluidos y excluidos de la ley de contratos del sector público	277
	2. El contrato de obra pública	279
V.	EL ORIGEN DEL DEBATE JURISPRUDENCIAL Y DOCTRINAL: LA SENTENCIA DE 21 DE JULIO DE 2001 DEL TSJ SOBRE EL TEATRO LA SCALA DE MILÁN	280

VI. LA JURISPRUDENCIA SOBRE LA APLICACIÓN O NO DE LA LEY DE CONTRATOS A LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN A LAS JUNTAS DE COMPENSACIÓN Y EL AGENTE URBANIZADOR.....	281
1. La jurisprudencia europea sobre el agente urbanizador.	281
2. La jurisprudencia del Tribunal Supremo de España en relación al agente urbanizador	282
3. La jurisprudencia de Tribunales Superiores de Justicia en relación a las juntas de compensación y su no sujeción a las normas de la contratación pública.....	283