

## ÍNDICE SISTEMÁTICO

<b>PRESENTACIÓN</b> .....	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: FINALI- DAD Y OBJETIVOS. . . . .	207

1.	Origen y causas de su Promulgación. . . . .	207
2.	Jurisprudencia Relativa a los ISEs. . . . .	209
3.	Aplicabilidad de los ISEs 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