

Índice

La nueva Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo: valoración general	13
<i>Tomás-Ramón Fernández</i>	

I. UNA OBLIGADA REFERENCIA AL CONTEXTO	13
II. LAS LÍNEAS GENERALES DE LA LEY	19
III. LA NUEVA REGULACIÓN BÁSICA DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO	22
IV. EL SISTEMA DE VALORACIONES	24
V. CONSIDERACIONES FINALES	31

El nuevo marco general que para la ordenación territorial y urbanística define la Ley 8/2007, de Suelo	35
<i>Luciano Parejo Alfonso</i>	

I. INTRODUCCIÓN: LA PROCEDENCIA DE UNA NUEVA LEY GENERAL	35
II. LOS OBJETIVOS DE LA LEY	38
1. <i>La «resintonización» constitucional</i>	38
2. <i>La consecuente «reorientación» de la política pública «territorial»</i>	41
3. <i>La «restitución a su ser» de la ordenación territorial y urbanística</i>	45
III. EL NUEVO Y DOBLE ENFOQUE: ESTATUTO DEL CIUDADANO Y ACCIÓN DE LOS PODERES PÚBLICOS	46
IV. LA DIFERENCIACIÓN DEL RÉGIMEN BÁSICO DEL SUELO Y DE LAS ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN	52

V.	LA «TRADUCCIÓN» EN UN NUEVO SISTEMA DE VALORACIÓN	63
Constitución, Ley de Suelo y ordenamiento territorial y urbanístico		
<i>Marcos Vaquer Caballería</i>		
I.	LA REGULACIÓN DEL SUELO EN EL MARCO DE LA CONSTITUCIÓN AMBIENTAL.....	69
II.	LA CENTRALIDAD DEL PRINCIPIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y URBANO SOSTENIBLE.....	81
III.	MAYOR TRANSPARENCIA Y EFICIENCIA EN LOS MERCADOS DE SUELO.....	90
IV.	BASES NOVEDOSAS DE LA PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL.....	99
V.	ESTATUTO DE CIUDADANÍA Y COHESIÓN SOCIAL DEL MEDIO URBANO	108
VI.	RENOVACIÓN INSTITUCIONAL: ENTRE EL DERECHO EUROPEO Y EL AUTONÓMICO	113
Las situaciones básicas de suelo		
<i>Ángel Menéndez Rexach</i>		
I.	EVOLUCIÓN DE LA LEGISLACIÓN ESPAÑOLA SOBRE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO	117
	1. <i>Los precedentes de la Ley del Suelo de 1956....</i>	117
	2. <i>El concepto de solar en la Ley de 1945</i>	120
	3. <i>La división del suelo según su situación y destino: legislación de grandes ciudades.....</i>	121
	4. <i>La clasificación del suelo en la Ley de 1956</i>	124
	5. <i>Las modificaciones introducidas por la legislación estatal posterior y la jurisprudencia constitucional.</i>	128
	6. <i>Recapitulación</i>	135
II.	LAS SITUACIONES BÁSICAS DE SUELO EN LA NUEVA LEY	136
	1. <i>El abandono de la clasificación del suelo por ser técnica urbanística</i>	136

2. <i>La separación del estatuto de la propiedad y la promoción</i>	140
3. <i>El suelo rural</i>	143
4. <i>El suelo urbanizado</i>	146
Las valoraciones del suelo	153
<i>José María Baño León</i>	
I. UNA CUESTIÓN METODOLÓGICA PREVIA: ¿QUÉ ES LO QUE DEBE VALORARSE EN EL SUELO?	153
1. <i>Valor de mercado y valoraciones urbanísticas: la tradición de normas específicas de valoración demuestra que la pura remisión al valor de mercado es insuficiente</i>	153
2. <i>Valor de mercado y artículo 33 de la Constitución. La jurisprudencia constitucional</i>	155
3. <i>Valor intrínseco del suelo y expectativas urbanísticas. El artículo 47 de la Constitución y la no aplicación del artículo 36 de la Ley de Expropiación Forzosa</i>	156
II. LA NUEVA LEY DE SUELO Y LAS VALORACIONES. PUNTOS ESENCIALES DE SU IDEARIO.....	159
1. <i>Dos técnicas de valoración para dos situaciones de suelo. La desaparición de la clasificación en la legislación del Estado y su incidencia sobre las valoraciones: hay que atender a los hechos y no a la clasificación</i>	159
2. <i>La valoración del suelo urbanizado y el valor de repercusión. La renuncia del legislador a valores fiscales frente a la técnica de la legislación precedente.</i>	162
A) <i>Valoración del suelo urbanizado</i>	162
B) <i>Suelo urbanizado con edificación</i>	163
C) <i>Suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma interior</i>	164
3. <i>La valoración del suelo rural por su renta real o potencial</i>	165
A) <i>Método de capitalización de rentas y factores correctores al alza</i>	165

B)	La modulación del valor del suelo rural por la consideración de la facultad de participación en los beneficios y cargas derivados de la transformación del suelo.....	168
C)	Modulación de la indemnización cuando se hayan iniciado las obras de urbanización.	170
III.	EL ÁMBITO DE LAS VALORACIONES Y LAS GARANTÍAS DE LOS PROPIETARIOS (ART. 20)	170
1.	<i>El ámbito de las valoraciones y la configuración de un régimen jurídico unitario</i>	170
2.	<i>Operaciones de equidistribución y garantías de los propietarios. La prohibición de transferencias de plusvalías al urbanizador</i>	171
3.	<i>La fijación del justiprecio en la expropiación. Referencia al sistema de expropiación como técnica urbanística</i>	173
4.	<i>El justiprecio en la venta o sustitución forzosa..</i>	176
5.	<i>La responsabilidad por «ius variandi». La superación del dualismo entre valoración por expropiación y valoración por cambio de planeamiento.</i>	177
 Anexo:		
	Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.....	181