

Índice

Abreviaturas	17
------------------------	----

PRIMERA PARTE

ASPECTOS GENERALES

I. La gestión urbanística	21
1. CONSIDERACIONES GENERALES	21
2. LAS MODIFICACIONES DE LA LEGISLACIÓN ESTATAL QUE AFECTAN A LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	25
II. La gestión y el planeamiento urbanístico municipal de carácter general	28
1. LA ELECCIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO GENERAL	28
1.1. <i>En la legislación estatal</i>	28
1.2. <i>En la legislación autonómica</i>	29
2. LA PROGRAMACIÓN DE LA GESTIÓN	29
2.1. <i>La evolución de la programación en la legislación urbanística</i>	29
2.2. <i>La programación en el TRLS y su evolución</i>	30
3. LA DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS	31
3.1. <i>En el TRLS 76</i>	31
3.1.1. El aprovechamiento medio	33
3.1.1.1. Concepto y ámbito de aplicación	33
3.1.1.2. Determinación	36
3.1.1.3. Aplicación	38
3.1.2. La reparcelación	42
3.1.3. Las indemnizaciones compensatorias	43

3.2.	<i>La evolución de la distribución de beneficios y cargas en el nivel del Plan General en la legislación estatal</i>	44
4.	LA GESTIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.	48
4.1.	<i>En los Planes Generales</i>	50
4.1.1.	En suelo urbano	50
	a) Obtención del suelo	50
	b) Instrumentación de la ejecución.	50
4.1.2.	En suelo urbanizable programado	52
	a) Obtención del suelo	52
	b) Instrumentación de la ejecución.	52
4.1.3.	En suelo urbanizable no programado	53
4.1.4.	En suelo no urbanizable	54
4.2.	<i>En las Normas Subsidiarias del planeamiento municipal</i>	54

SEGUNDA PARTE

**LA GESTIÓN URBANÍSTICA EN EL TRLS 76
Y EN EL RGU**

III.	La gestión del suelo urbano	59
1.	LAS SITUACIONES DEL SUELO URBANO.	59
2.	LA GESTIÓN EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN	60
3.	LA GESTIÓN EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	62
IV.	La gestión del suelo urbanizable. Requisitos legitimadores de planeamiento	62
V.	La gestión del suelo no urbanizable.	63
VI.	La ejecución del planeamiento por polígonos o unidades de actuación o de ejecución	64
1.	CONCEPTO Y FINES	64
2.	REQUISITOS.	70

3.	PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN	71
VII.	La reparcelación	73
1.	CONCEPTO	73
2.	CLASES	75
3.	UNIDAD REPARCELABLE.	76
4.	SUJETOS Y OBJETO DE LA REPARCELACIÓN . .	77
5.	APORTACIONES A LA REPARCELACIÓN	79
6.	ADJUDICACIONES.	80
7.	INDEMNIZACIONES Y CUENTA DE LIQUIDACIÓN.	83
8.	PROCEDIMIENTO	84
	A) <i>Fase de iniciación.</i>	84
	B) <i>Fase de sustanciación.</i>	86
9.	FORMALIZACIÓN E INSCRIPCIÓN	87
10.	EFFECTOS	89
	A) <i>Jurídico-reales</i>	89
	B) <i>Económicos</i>	91
11.	LA REPARCELACIÓN VOLUNTARIA.	92
12.	LA REPARCELACIÓN SIMPLEMENTE ECONÓMICA	93
13.	LA NORMALIZACIÓN DE FINCAS	93
14.	LA REPARCELACIÓN EN LA LEGISLACIÓN AUTÓNOMICA	94
VIII.	Los sistemas de actuación	95
1.	CLASES Y ELECCIÓN DEL SISTEMA.	95
2.	EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN	101
	2.1. <i>Concepto</i>	101
	2.2. <i>Sujetos</i>	103
	2.3. <i>Aplicación</i>	105
	2.4. <i>Constitución de la Junta, Estatutos y Bases.</i>	106
	2.4.1. <i>Naturaleza</i>	106
	2.4.2. <i>Los Estatutos</i>	108
	2.4.3. <i>Las Bases</i>	109
	2.4.4. <i>El procedimiento.</i>	114
	2.4.5. <i>Efectos y publicidad registral</i> .	116
	2.4.6. <i>El proyecto de compensación: aprobación y efectos.</i>	117

2.4.7.	Ejecución de las obras de urbanización	121
2.4.8.	Responsabilidad de la Junta . .	124
2.4.9.	Responsabilidad de los miembros de la Junta.	127
3.	EL SISTEMA DE COOPERACIÓN.	128
3.1.	<i>Concepto</i>	128
3.2.	<i>Aplicación</i>	128
3.3.	<i>La distribución de beneficios y cargas: la reparcelación</i>	131
3.4.	<i>Asociaciones Administrativas de Cooperación</i>	132
4.	EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN.	133
4.1.	<i>La delimitación del polígono, unidad de actuación o de ejecución</i>	136
4.2.	<i>El procedimiento de la tasación conjunta</i> . .	137
4.3.	<i>El pago, la toma de posesión y la inscripción</i> .	138
4.4.	<i>La expropiación con concesionario-beneficiario</i>	140
4.5.	<i>La expropiación y la gestión mediante entidad mercantil de economía mixta</i>	142
IX.	Los Programas de Actuación Urbanística (PAU).	144

TERCERA PARTE

LA GESTIÓN URBANÍSTICA EN LA LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

X.	Andalucía	153
1.	PRESUPUESTOS DE LA EJECUCIÓN.	153
2.	LAS ÁREAS DE REPARTO, EL APROVECHAMIENTO, LAS TRANSFERENCIAS Y LAS RESERVAS DE APROVECHAMIENTO	154
3.	LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN Y LOS SISTEMAS .	156
4.	LOS COSTES DE URBANIZACIÓN.	156
5.	SISTEMAS DE ACTUACIÓN.	157
5.1.	<i>Sistema de expropiación: el agente urbanizador como concesionario</i>	159

5.2.	<i>Sistema de cooperación</i>	161
5.3.	<i>Sistema de compensación y el agente urbanizador</i>	163
5.3.1.	Iniciativa	163
5.3.2.	Procedimiento y adjudicación	164
6.	OTRAS FORMAS DE GESTIÓN	166
XI.	Aragón	167
1.	PRESUPUESTOS DE LA EJECUCIÓN.	167
2.	LOS SISTEMAS DE ACTUACIÓN	168
2.1.	<i>Los sistemas de actuación directa</i>	169
2.1.1.	El sistema de expropiación	169
2.1.2.	El sistema de cooperación	170
2.2.	<i>Los sistemas de actuación indirecta</i>	170
2.2.1.	El sistema de compensación.	170
2.2.2.	El sistema de ejecución forzosa.	171
2.2.3.	El sistema de concesión de obra urbanizadora	172
2.2.4.	Los convenios.	174
2.2.5.	La ocupación directa	174
XII.	Asturias	175
1.	PRESUPUESTO DE LA EJECUCIÓN	176
2.	LAS ÁREAS DE REPARTO Y EL APROVECHAMIENTO	176
3.	EJECUCIÓN PÚBLICA Y EJECUCIÓN PRIVADA.	178
4.	LOS SISTEMAS DE ACTUACIÓN	178
4.1.	<i>La elección del sistema de actuación en suelo urbanizable prioritario</i>	178
4.2.	<i>Sistemas de actuación en suelo urbanizable no prioritario</i>	181
4.2.1.	Sistema de compensación	181
4.2.2.	Sistema de cooperación	182
4.2.3.	Sistema de expropiación	182
5.	OTRAS FORMAS DE GESTIÓN	182
5.1.	<i>Las actuaciones asistemáticas</i>	182
5.2.	<i>Las actuaciones concertadas</i>	183
XIII.	Canarias	184
1.	PRESUPUESTOS DE LA EJECUCIÓN.	184
2.	LOS SISTEMAS DE ACTUACIÓN	185

2.1.	<i>La ejecución privada. Determinación del sistema</i>	186
2.1.1.	<i>El sistema de concierto.</i>	187
2.1.2.	<i>El sistema de compensación.</i>	188
2.1.3.	<i>El sistema de ejecución empresarial.</i>	188
3.	LA EJECUCIÓN PÚBLICA.	190
3.1.	<i>El sistema de cooperación</i>	190
3.2.	<i>El sistema de expropiación.</i>	191
3.3.	<i>El sistema de ejecución forzosa</i>	192
3.4.	<i>Ejecución de los sistemas generales</i>	193
3.5.	<i>La ejecución en Áreas de gestión integrada</i>	194
3.6.	<i>La ejecución mediante obras públicas ordinarias.</i>	195
XIV.	Cantabria	195
1.	PRESUPUESTOS DE LA EJECUCIÓN.	196
2.	LAS ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO	196
3.	INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA	197
3.1.	<i>Normalización de fincas</i>	197
3.2.	<i>Expropiación forzosa</i>	198
3.3.	<i>Ocupación directa</i>	198
3.4.	<i>La reparcelación</i>	198
3.5.	<i>Convenios urbanísticos</i>	199
4.	LA OBTENCIÓN DE LOS TERRENOS DE SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES LOCALES Y ACTUACIONES AISLADAS.	200
4.1.	<i>Sistemas generales.</i>	200
4.2.	<i>Actuaciones aisladas</i>	200
5.	ACTUACIONES INTEGRADAS	201
5.1.	<i>Sistemas de compensación</i>	201
5.2.	<i>Sistemas de cooperación</i>	202
5.3.	<i>Sistemas de expropiación.</i>	202
5.4.	<i>Concesión de obra urbanizadora</i>	202
6.	LA EJECUCIÓN EN LOS PEQUEÑOS MUNICIPIOS	204
XV.	Castilla-La Mancha	205
1.	PRESUPUESTOS DE LA EJECUCIÓN.	205
2.	LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA	206

2.1.	<i>Contenido</i>	206
2.2.	<i>La gestión directa de la actuación urbanizadora</i>	207
2.3.	<i>La gestión indirecta de la actuación urbanizadora</i>	208
2.3.1.	El Urbanizador	208
2.3.2.	La tramitación y adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora	211
2.3.3.	La adjudicación preferente	211
3.	LA EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES	212
4.	LA EJECUCIÓN MEDIANTE OBRAS ORDINARIAS	213
5.	ACTUACIONES EDIFICATORIAS	213
XVI.	Castilla y León	213
1.	PRESUPUESTOS DE LA EJECUCIÓN	214
2.	LOS SISTEMAS DE ACTUACIÓN	215
2.1.	<i>Sistema de concierto</i>	216
2.2.	<i>Sistema de compensación</i>	216
2.3.	<i>Sistema de cooperación</i>	217
2.4.	<i>Sistema de concurrencia</i>	218
2.5.	<i>Sistema de expropiación</i>	221
3.	FORMAS COMPLEMENTARIAS	221
XVII.	Cataluña	222
1.	DISPOSICIONES GENERALES, PRESUPUESTO DE LA EJECUCIÓN, ACTUACIÓN INTEGRADA Y AISLADA, EL REALOJO	222
2.	LOS SISTEMAS DE ACTUACIÓN	224
2.1.	<i>Sistema de actuación por reparcelación</i>	224
2.2.	<i>Modalidad de compensación básica</i>	225
2.3.	<i>Modalidad de compensación por concertación</i>	226
2.4.	<i>Modalidad por cooperación</i>	226
2.5.	<i>Sectores de urbanización prioritaria</i>	227
2.6.	<i>Sistema de expropiación y ocupación directa</i>	228
XVIII.	Extremadura	228
1.	PRESUPUESTOS DE LA EJECUCIÓN	229
2.	LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN Y LOS SISTEMAS DE EJECUCIÓN	230

3.	LOS PROYECTOS DE EJECUCIÓN: CONTENIDO .	230
4.	LA GESTIÓN INDIRECTA DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA	231
4.1.	<i>La ejecución por el sistema de compensación.</i>	232
4.2.	<i>La ejecución por el sistema de concertación .</i>	234
5.	LA GESTIÓN DIRECTA	235
6.	LA EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES . .	235
XIX.	Galicia	236
1.	PRESUPUESTOS DE LA EJECUCIÓN Y OTRAS CUESTIONES: DISPOSICIONES GENERALES, ÁREAS DE REPARTO, EQUIDISTRIBUCIÓN, POLÍGONOS Y ACTUACIONES AISLADAS	237
2.	SISTEMAS DE ACTUACIÓN	239
2.1.	<i>Sistemas de actuación directos</i>	<i>239</i>
2.1.1.	<i>Sistema de cooperación</i>	<i>239</i>
2.1.2.	<i>Sistema de expropiación</i>	<i>240</i>
2.2.	<i>Sistemas de actuación indirectos</i>	<i>241</i>
2.2.1.	<i>Sistema de concierto</i>	<i>241</i>
2.2.2.	<i>Sistema de compensación</i>	<i>242</i>
2.2.3.	<i>Sistema de concesión de obra urbanizadora.</i>	<i>244</i>
3.	OBTENCIÓN DE TERRENOS DE SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES PÚBLICAS	245
4.	EJECUCIÓN DE LOS PLANES EN SUELO DE NÚCLEO RURAL	246
XX.	La Rioja	246
1.	PRESUPUESTOS DE LA EJECUCIÓN	247
2.	SISTEMAS DE ACTUACIÓN	248
2.1.	<i>El sistema de compensación</i>	<i>248</i>
2.2.	<i>El sistema de cooperación</i>	<i>249</i>
2.3.	<i>La expropiación forzosa</i>	<i>249</i>
2.4.	<i>La concesión de obra urbanizadora</i>	<i>250</i>
2.5.	<i>Los convenios urbanísticos</i>	<i>251</i>
3.	OBTENCIÓN DE TERRENOS DOTACIONALES. . .	252
XXI.	Madrid	252
1.	PRESUPUESTOS DE LA EJECUCIÓN	253
2.	LAS ÁREAS DE REPARTO Y EL APROVECHAMIENTO	253

3.	SISTEMAS DE EJECUCIÓN	255
3.1.	<i>Sistema de ejecución privada; el sistema de compensación.</i>	256
3.1.1.	Ejecución directa por los propietarios	256
3.1.2.	Ejecución por adjudicatario en concurso	257
3.2.	<i>Sistemas de ejecución pública</i>	258
3.2.1.	Sistema de cooperación	258
3.2.2.	Sistema de expropiación	259
3.2.3.	Sistema de ejecución forzosa	259
4.	OTRAS MODALIDADES DE GESTIÓN	260
XXII.	Murcia	261
1.	CUESTIONES GENERALES	261
2.	PRESUPUESTOS DE LA EJECUCIÓN	263
3.	SISTEMAS DE ACTUACIÓN.	265
3.1.	<i>Sistemas de iniciativa privada</i>	265
3.1.1.	Sistema de concertación directa	265
3.1.2.	Sistema de concertación indirecta.	266
3.1.3.	Sistema de compensación	266
3.2.	<i>Sistemas de iniciativa pública</i>	267
3.2.1.	Sistema de cooperación	267
3.2.2.	Sistema de concurrencia	267
3.2.3.	Sistema de expropiación	269
3.2.4.	Sistema de ocupación directa	269
XXIII.	Navarra	271
1.	PRESUPUESTOS DE LA EJECUCIÓN Y OTRAS CUESTIONES GENERALES	271
2.	EJECUCIÓN MEDIANTE ACTUACIONES SISTEMÁTICAS.	272
3.	SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADA.	272
3.1.	<i>Sistema de compensación.</i>	272
3.2.	<i>Sistema de reparcelación voluntaria</i>	273
3.3.	<i>Sistema del agente urbanizador.</i>	273
4.	SISTEMAS DE ACTUACIÓN PÚBLICA	275
5.	OBTENCIÓN DE TERRENOS DOTACIONALES.	276

XXIV. Valencia	276
1. CARACTERÍSTICAS GENERALES	276
1.1. <i>Antecedentes</i>	276
1.2. <i>Objetivos de la LUV</i>	278
2. PRESUPUESTOS DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN.	279
3. CLASES DE PROGRAMAS Y FORMAS DE EJECUCIÓN	281
3.1. <i>Gestión directa</i>	283
3.2. <i>Gestión indirecta</i>	284
3.2.1. Sujeto activo	284
3.2.2. Convocatoria del concurso	284
3.2.3. Tramitación y resolución del concurso	285
3.2.4. Adjudicación	287
4. PROGRAMAS PARA EL DESARROLLO DE ACTUACIONES AISLADAS	287
5. LA EQUIDISTRIBUCIÓN	289