PRIMER CONVERSATORIO UPAV 2024
"PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VALOR DEL SUELO"

Lic. Eduardo Molina Magaña

Jefe de Ordenación Territorial y Urbanismo de la Diputación Provincial de Jaén

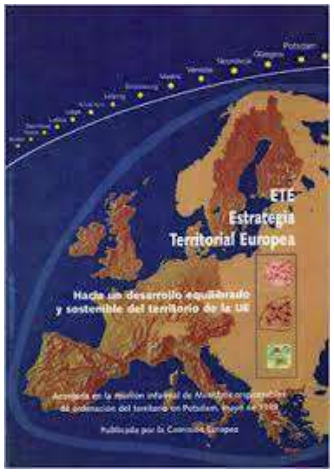
CARTA EUROPEA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Considera que la ordenación del territorio, es la expresión espacial de la política económica, social, cultural y ecológica de cualquier sociedad. Es a la vez, una disciplina científica, una técnica administrativa y una política, concebida como un enfoque interdisciplinario y global, cuyo objetivo es un desarrollo equilibrado de las regiones y la organización física del espacio según un concepto rector.

Recoge la Carta que la ordenación del territorio debe ser democrática, global, funcional, y prospectiva, siendo sus objetivos fundamentales, el desarrollo socio-económico equilibrado de las regiones, la mejora de la calidad de vida, la gestión responsable de los recursos naturales, la protección del medio ambiente y la utilización racional del territorio; tareas todas ellas, de contenido esencialmente político.

ORDENACIÓN TERRITORIAL

CARTA EUROPEA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO



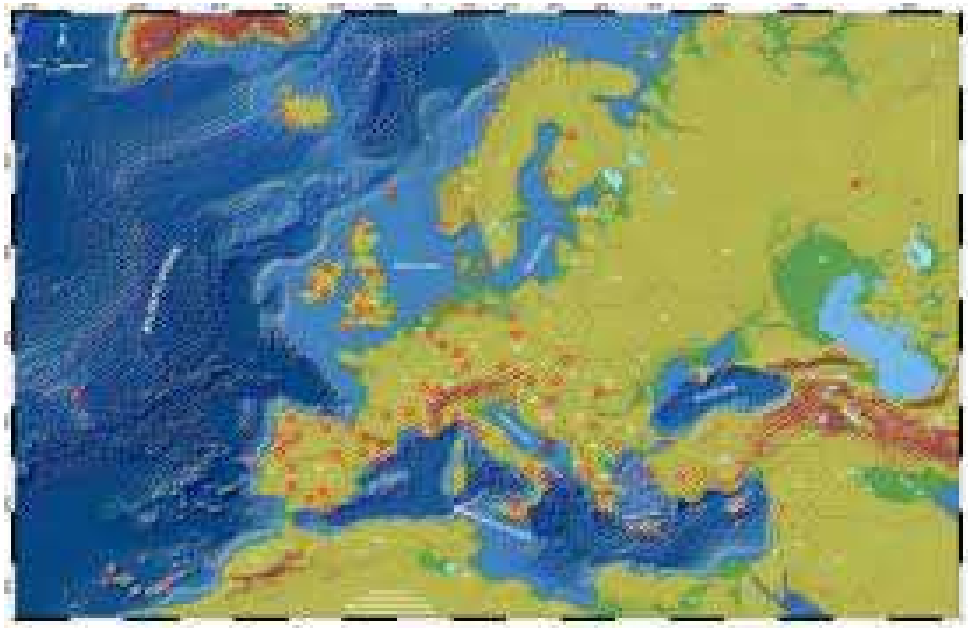
EL CONCEPTO

Es a la vez:

- una disciplina científica,
- una técnica administrativa y
- una política concebida como un enfoque interdisciplinario y global

cuyo objetivo es

- un desarrollo equilibrado de las regiones y
- la organización física del espacio según un concepto rector.



La OT contribuye a una mejor organización del territorio europeo y la búsqueda de soluciones para los problemas que sobrepasan el marco nacional y trata así de crear un sentimiento de identidad común.

ORDENACIÓN TERRITORIAL

La competencia exclusiva en **urbanismo, vivienda y OT**, corresponde a las **CC.AA.,**

al **ESTADO** le es dado regular las:

- **condiciones básicas del ejercicio del <u>dº de propiedad</u>,**
- **las garantías generales de la <u>expropiación</u> forzosa**
- **<u>el régimen de valoraciones del suelo</u>,**
- **los aspectos <u>registrales</u> y**
- **la <u>responsabilidad</u> patrimonial de la AP**

- RDL 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del **Catastro** Inmobiliario.
- Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la **Ley Hipotecaria**.
- Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre **Expropiación** forzosa.
- RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de **Suelo** y Rehabilitación Urbana.

UE: macro ordenación territorial

País: política territorial nacional

C.A.: ordenación territorial integrada

Municipio: urbanismo (tutelado C.A.)

ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

UNIÓN EUROPEA	MACRO-ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
ESTADO MIEMBRO	POLITICA REGIONAL
COMUNIDAD AUTONOMA	ORDENACIÓN DEL TERRITORIO (En sentido estricto o Alemán)
ENTIDADES LOCALES	URBANISMO (Tutelado por las Comunidades Autónomas)

Juan Antonio Bengoetxea, Especialista Universitario en Ordenación y Gestión del Territorio

ORDENACIÓN TERRITORIAL

Conjunto de actuaciones **administrativas**

dirigidas a conseguir en un **territorio**

una distribución óptima de la **población** y de las actividades **económicas** y **sociales**,

y en consecuencia,

- de los grandes ejes de comunicación,
- de los equipamientos públicos de carácter supramunicipal
- y de los espacios naturales libres.

La OT puede **definirse** como una **política pública** que consiste en la

planificación física de ámbitos supramunicipales

(áreas metropolitanas, comarcas, regiones, etc.)

en cuanto al desarrollo

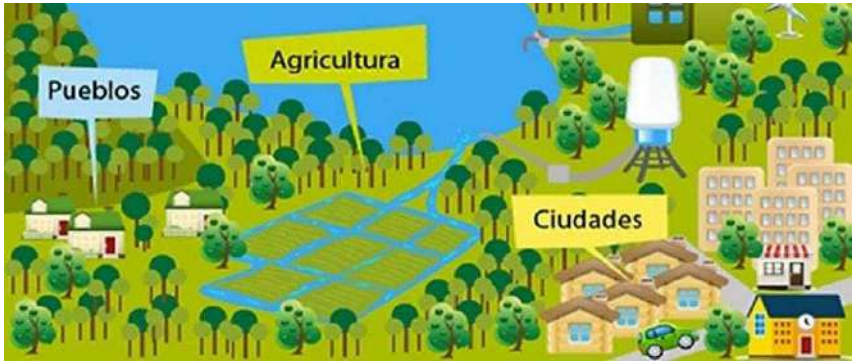
de los tres grandes **sistemas territoriales**

- sistemas de ciudades,
- de articulación territorial y
- de espacios libres

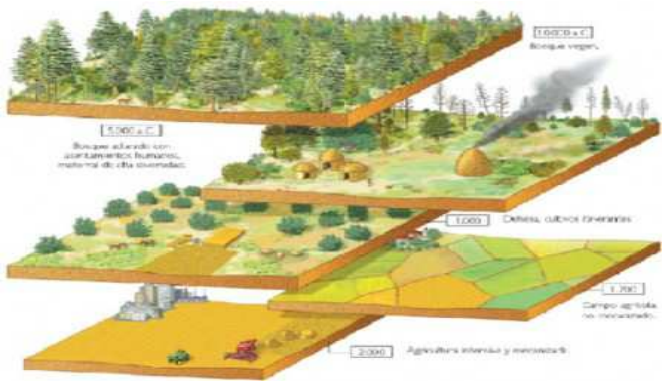
así como la ordenación básica de los usos del suelo

FINALIDAD

MODELO TERRITORIAL



Planes de Ordenación Territorial: instrumentos de planificación y ordenación integral que establecen los elementos básicos para la organización y estructura del territorio.



Son el marco de referencia territorial para los planes de ámbito inferior, así como para la acción pública en general.

Organización del **espacio**, del territorio.

Integración de actividades **económicas** y **sociales** con proyección territorial.

Protección y optimización de los **recursos naturales.**

LA ORDENACIÓN TERRITORIAL
ESTRATEGIAS DE DESARROLLO TERRITORIAL

- **Sistema de ciudades**. La idea sería crear en las diferentes áreas del territorio condiciones equivalentes para el acceso de los ciudadanos a los equipamientos y servicios sanitarios, educativos, asistenciales, deportivos y culturales y a la vivienda, implantando a tal efecto en los centros regionales, las ciudades medias y los pueblos las correspondientes dotaciones básicas.

- **Sistema de articulación regional** (con los subsistemas de transportes, telecomunicaciones, energético y hidrológico-hidráulico).

- **Sistema regional de protección del territorio** (prevención de riesgos, patrimonio natural, cultural y paisajístico) del territorio.

- **La integración exterior del territorio**, tanto a escala nacional como continental, a través de los ejes de desarrollo continentales y reforzando la dimensión y el protagonismo de una determinada zona.

ORDENACIÓN TERRITORIAL Y VALOR DEL SUELO

ORDENACIÓN TERRITORIAL Y VALOR DEL SUELO

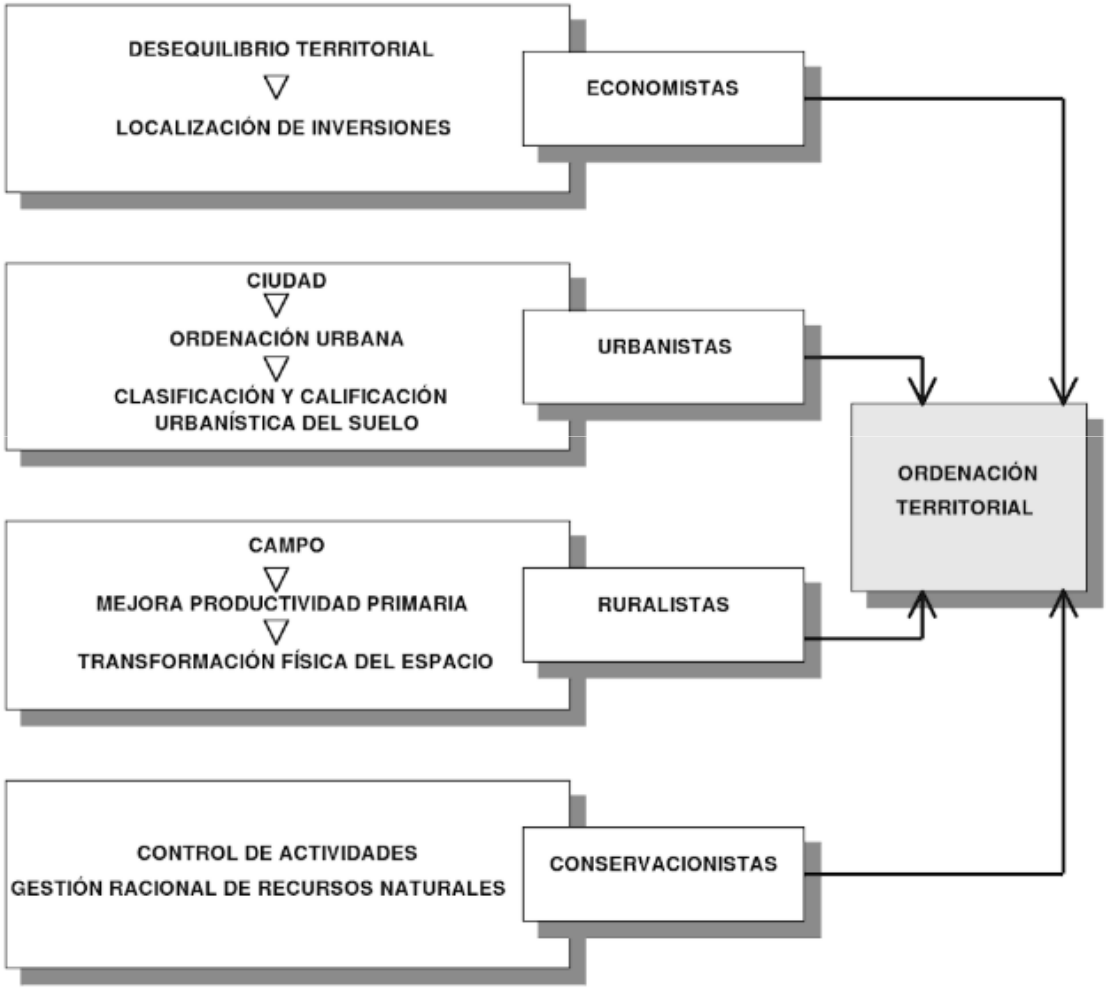
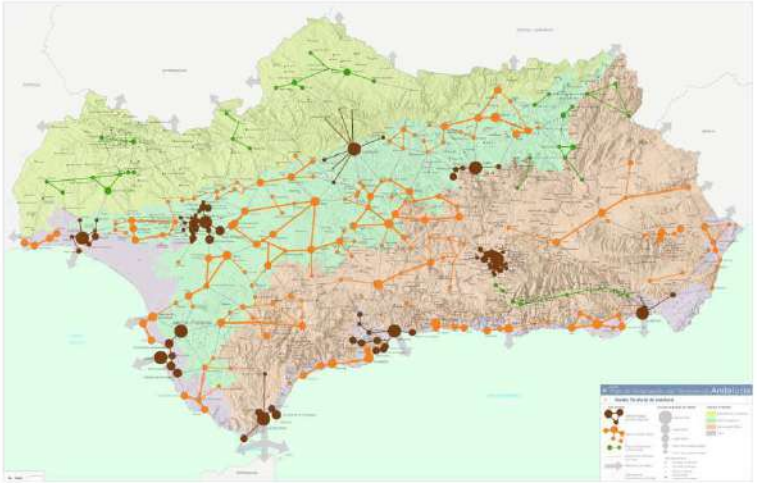


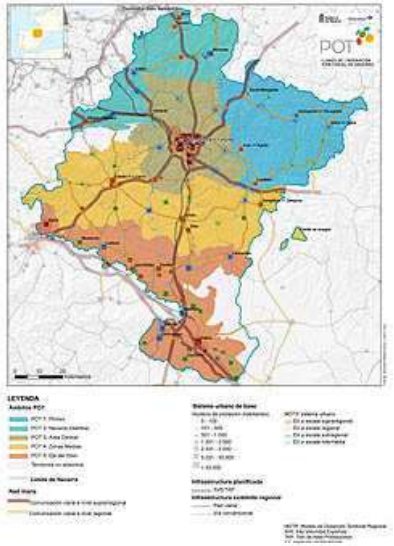
Figura I.2. *Puntos focales de atención según campos de acceso a la práctica de la ordenación territorial.*

- Gómez Orea 2002

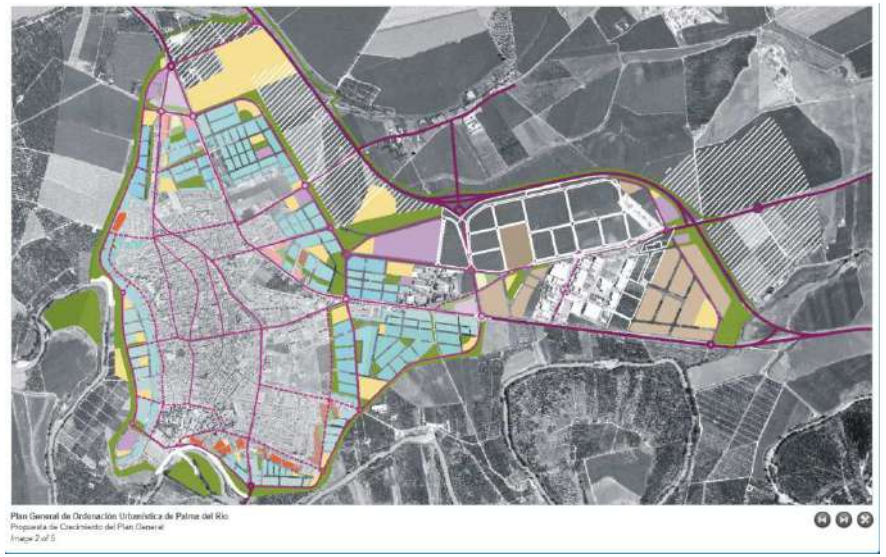
ORDENACIÓN TERRITORIAL Y VALOR DEL SUELO



ORDENACIÓN TERRITORIAL



URBANISMO



URBANISMO

Estudio de la planificación, ordenación y gestión del **suelo, vuelo y subsuelo** de las ciudades y del territorio.

CATASTRO 3D

Una perspectiva global e **integradora** de todo lo que se refiere a la del hombre con el medio en el que se desenvuelve y que hace de la tierra, del suelo, su eje operativo (Tomas Ramón Fernández; Manual de Derecho Urbanístico).

CONOCIMIENTO TERRITORIAL, MED.AMBIENTE

Conjunto de disciplinas que se encarga del estudio de los asentamientos humanos para su **diagnóstico, comprensión e intervención.**

El urbanismo utiliza a la geografía urbana como herramienta fundamental, e intenta comprender los procesos urbanos a fin de **planificar** las intervenciones para la cualificación del espacio.

ÁMBITOS

DISCIPLINAS EN URBANISMO

Planeamiento: Planificación mediante Instrumentos de Ordenación. PGOU, PP, PE, ED

Usos, tipologías, edificabilidades, …

aprovechamiento urbanístico

Modificación de los valores de suelo por las actuaciones realizadas: valor catastral

EJECUTAR LO PLANEADO

Gestión: Regulación de los procesos de transformación del suelo.

Reparcelación (Bº y cargas) y urbanización.

CONTROLAR

Cambio naturaleza de suelo: cambio naturaleza inmuebles catastrales y NTVC R-U

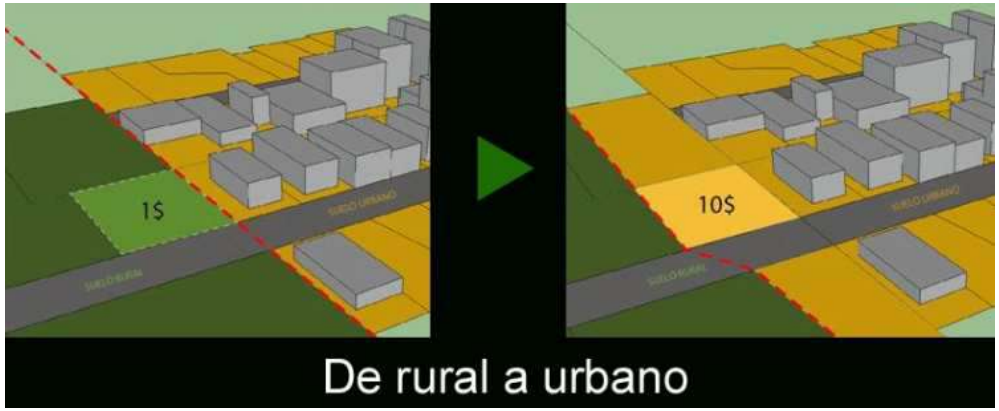
Disciplina: Procesos edificatorios y de implantación de usos, construcciones e instalaciones y su control.

Mapa de gestión catastral Conservación y actualización

1º Licencias; 2º inspección adecuación a solicitado;

3º restablecimiento de la legalidad; 4º sanción.

Plusvalía

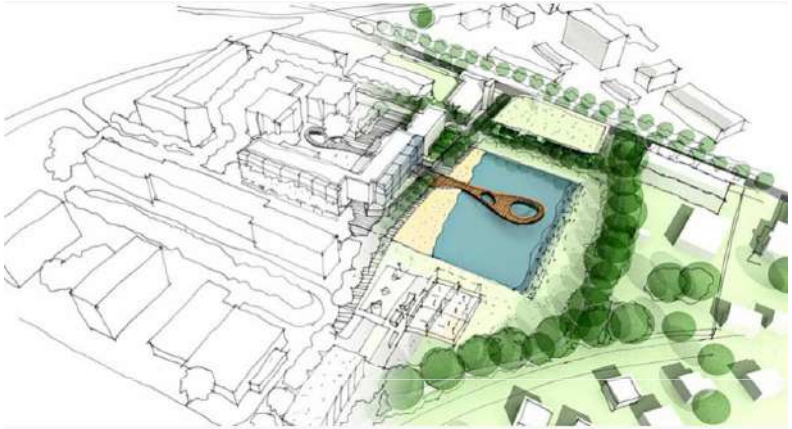


Legislación Colombiana:

La Superintendencia de Notariado y Registro, por medio de la Instrucción Administrativa No. 11 del 28 de diciembre de 2004, define la plusvalía sobre los bienes inmuebles como:

"los incrementos en los precios de la tierra <u>que no se derivan del esfuerzo o trabajo de su propietario</u>, sino de decisiones o actuaciones de ordenamiento territorial o de inversiones públicas adoptadas o ejecutadas en nombre del interés general".

PLUSVALÍA



Instrumento de gestión

El urbanismo genera plusvalías que deben ser reintegradas a la sociedad mediante la creación de equipamientos, infraestructuras y vivienda Pública.

~~Especulación~~

Art. 47 Constitución Española

- Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general **para impedir la especulación.**
- **La comunidad participará en las plusvalías** que genere la acción urbanística de los entes públicos.

ORDENACIÓN TERRITORIAL Y VALOR DEL SUELO

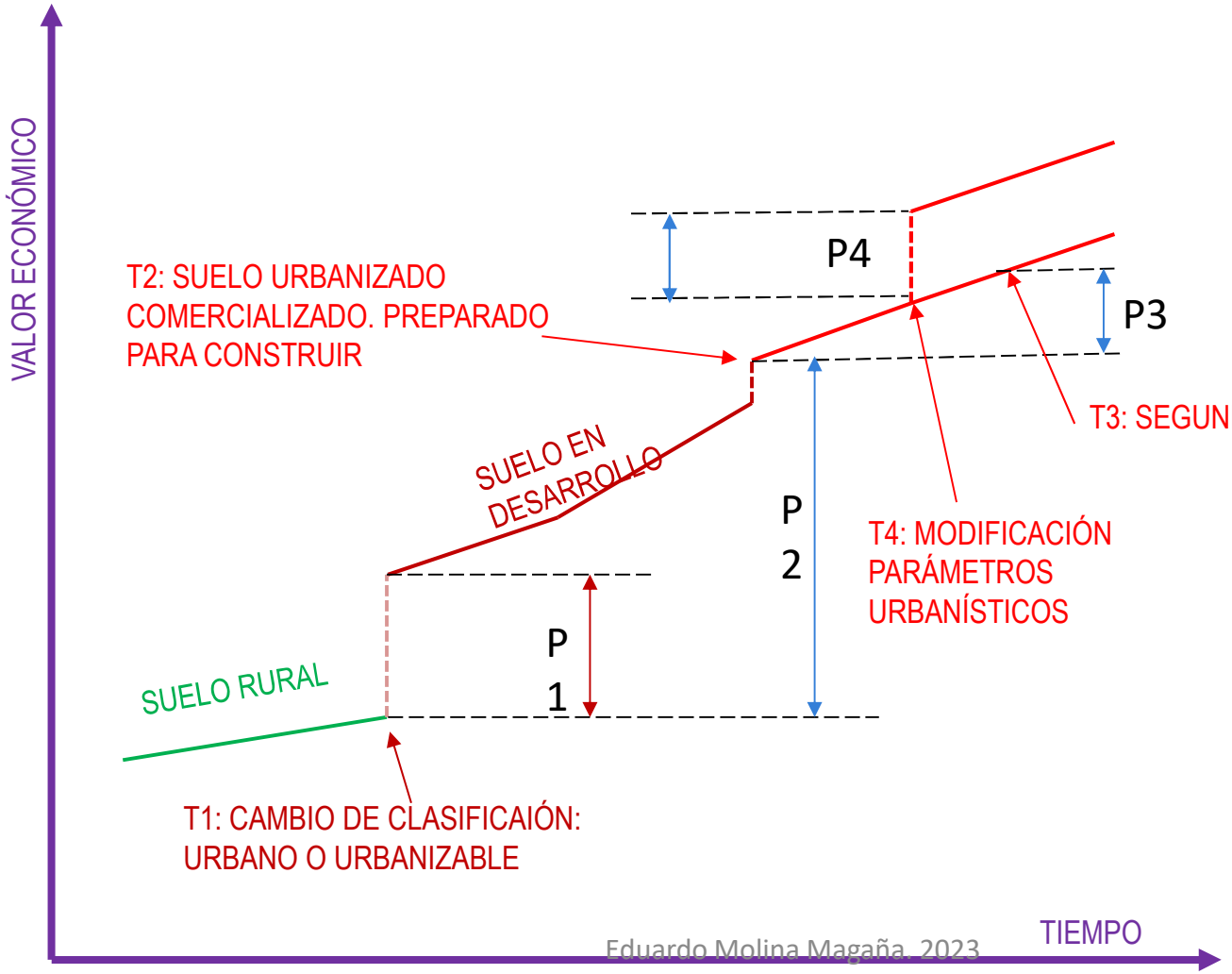
Hechos generadores de plusvalía sobre bienes inmuebles en el ámbito urbanístico:

- La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suelo urbano (cambio en la **clasificación**)

- El establecimiento o modificación del régimen de zonificación de **usos** del suelo y la autorización de un mayor **aprovechamiento** del suelo en edificación y bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez (cambios en la **calificación** o **intensidad del uso**).

ORDENACIÓN TERRITORIAL Y VALOR DEL SUELO

Diferentes momentos (Ti) en los que puede generarse una plusvalía (Pi) de suelo

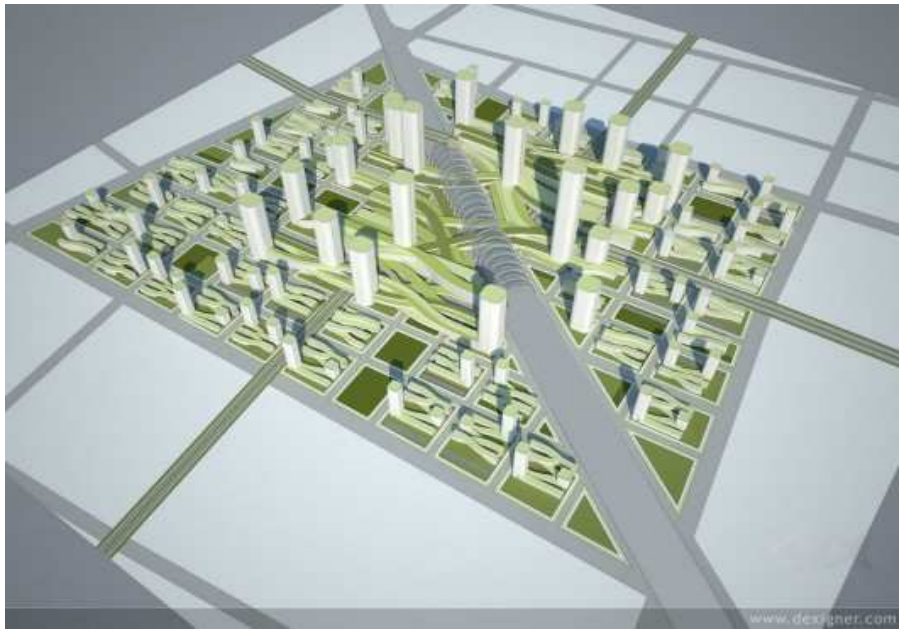


ORDENACIÓN TERRITORIAL Y VALOR DEL SUELO

PLANIFICACIÓN URBANÌSTICA

Consiste en asegurar un equilibrio apropiado entre todas las demandas de suelo, de tal manera que se utilice en interés de toda la ciudadanía.

La planificación puede ayudar a las autoridades locales en muchos ámbitos a la hora de gobernar un territorio. *"Una buena planificación puede ayudar a los líderes de la ciudad a impulsar cambios constructivos"*.



ORDENACIÓN TERRITORIAL Y VALOR DEL SUELO

<u>Argumentos</u> por los que una ciudad necesita planificación:

- Un marco para el **crecimiento**.
- Una ciudad planificada es una ciudad bien **preparada**.
- La planificación mejora el **impacto**.
- Una forma urbana adecuada es importante
- Una buena planificación urbana impacta positivamente la **economía** urbana.
- Un plan de propiedad colectiva permite a las ciudades construir **relaciones** duraderas.
- Una perspectiva territorial más amplia ayuda a las ciudades a alcanzar **economías de escala**.
- Continuidad genera **credibilidad**.
- **Anticipar** es más efectivo y económico que reaccionar a los problema
- Un marco da **coherencia** a los mensajes.

URBANISMO: ÁMBITOS

Social: Estudios de población, pirámides de crecimiento demográfico, asentamientos urbanos etc.

Económicos: Población activa, desarrollo industrial y comercial etc.

Medioambientales: Protección de espacios naturales.

Patrimonio cultural: Elementos de protección histórico y artístico: yacimientos arqueológicos, BIC, etc. (distintos grados de protección)

«el legado de artefactos físicos y atributos intangibles que se heredan de generaciones pasadas, se mantienen en el presente y se preservan para el beneficio de las generaciones futuras» UNESCO

Jurídicos: Incide directamente en los derechos sobre los inmuebles.

- Función social de propiedad.
- Ordenanzas reguladoras de la edificación.
- Carácter reglamentario.
- Pº de seguridad jurídica e igualdad.

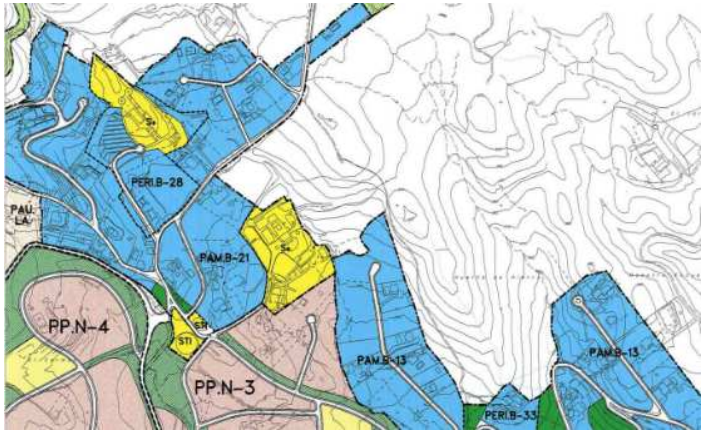
UN-HABITAT

CÓMO INCIDE EL URBANISMO EN EL VALOR DE UN BIEN:

- Clasificación o zonificación del suelo
- Calificación del suelo
- Intensidad o edificabilidad
- Régimen legal del suelo

ORDENACIÓN TERRITORIAL Y VALOR DEL SUELO

- **Clasificación o zonificación del suelo**; entendida como la división del municipio en las distintas clases o categorías que la legislación aplicable establezca; urbano (cuenta con todos los elementos de urbanización), urbanizable (suelo a desarrollar urbanísticamente a medio o largo plazo, previa ordenación del mismo mediante generalmente un Plan Parcial) y no urbanizable o rural (suelo que se preserva del proceso urbanístico) etc.



R.D.L. 7/2015. TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA

SITUACIONES BÁSICAS DEL SUELO.

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo. (Estatal)

SUELO RURAL	SUELO URBANIZADO
Preservado por la legislación sectorial y/o el Planeamiento municipal o territorial de su transformación mediante su urbanización	Urbanizados en ejecución del planeamiento
	Tener los servicios precisos o pendientes solo de acometida
Suelos previstos por el Planeamiento para su paso a la situación de urbanizado	Estar ocupados por la edificación en el % que indique la legislación urbanística.
	Núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural y reconocidos por le Pto.

ORDENACIÓN TERRITORIAL Y VALOR DEL SUELO

CLASES DE SUELO

Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

SUELO URBANO (integrados en malla urbana)	SUELO RÚSTICO
Urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y recepcionados.	Especialmente protegido por legislación sectorial
	Preservado por la ordenación territorial o urbanística
Contar con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.	Preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos
Ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello.	Suelo rústico común (residual).
Núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural que cuenten con servicios básicos.	Hábitat Rural diseminado (no categoría)

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO: CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

USOS Y CANTIDAD DE USOS: $/m²c x m²c = $

Clasificación o zonificación del suelo:

Entendida como la división del municipio en las distintas clases o categorías que la legislación (nacional, provincial, municipal,…) aplicable establezca:

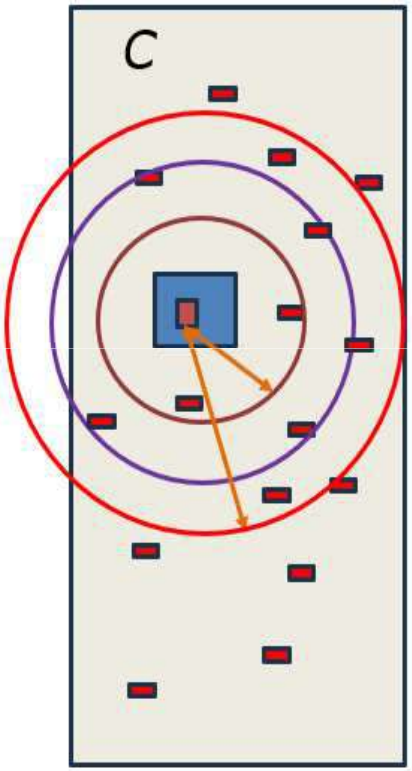
- **urbano** (cuenta con todos los elementos de urbanización),
- **urbanizable** (suelo a desarrollar urbanísticamente a medio o largo plazo, previa ordenación del mismo mediante generalmente un Plan Parcial) y
- **no urbanizable o rural** (suelo que se preserva del proceso urbanístico) etc.

Calificación del suelo:

División en zonas de ordenación, atribuyendo a las mismas distintos **usos**.

Entre los usos globales característicos podemos destacar el **residencial, el comercial, industrial, terciario, turísticos,** etc.

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN



Sin **clasificación** urbanística de suelo:

"A los efectos catastrales se considera suelo de naturaleza urbana aquel en el que haya una densidad media de 15 construcciones de uso residencial por hectárea"

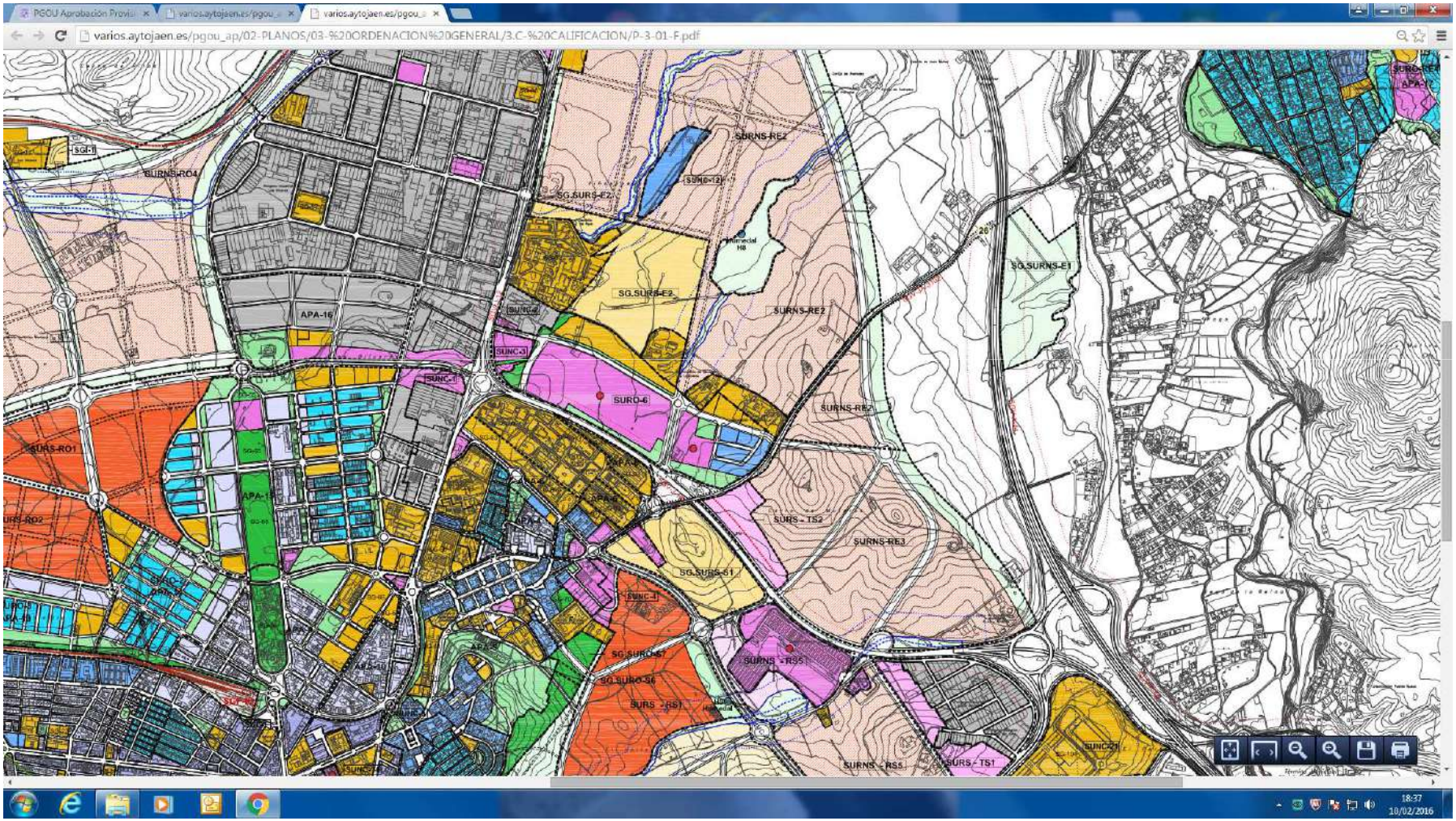
Sin **calificación** urbanística de suelo:

"A los efectos catastrales se considera que el suelo tendrá la calificación media ponderada de los usos y edificabilidades identificados en el municipio"

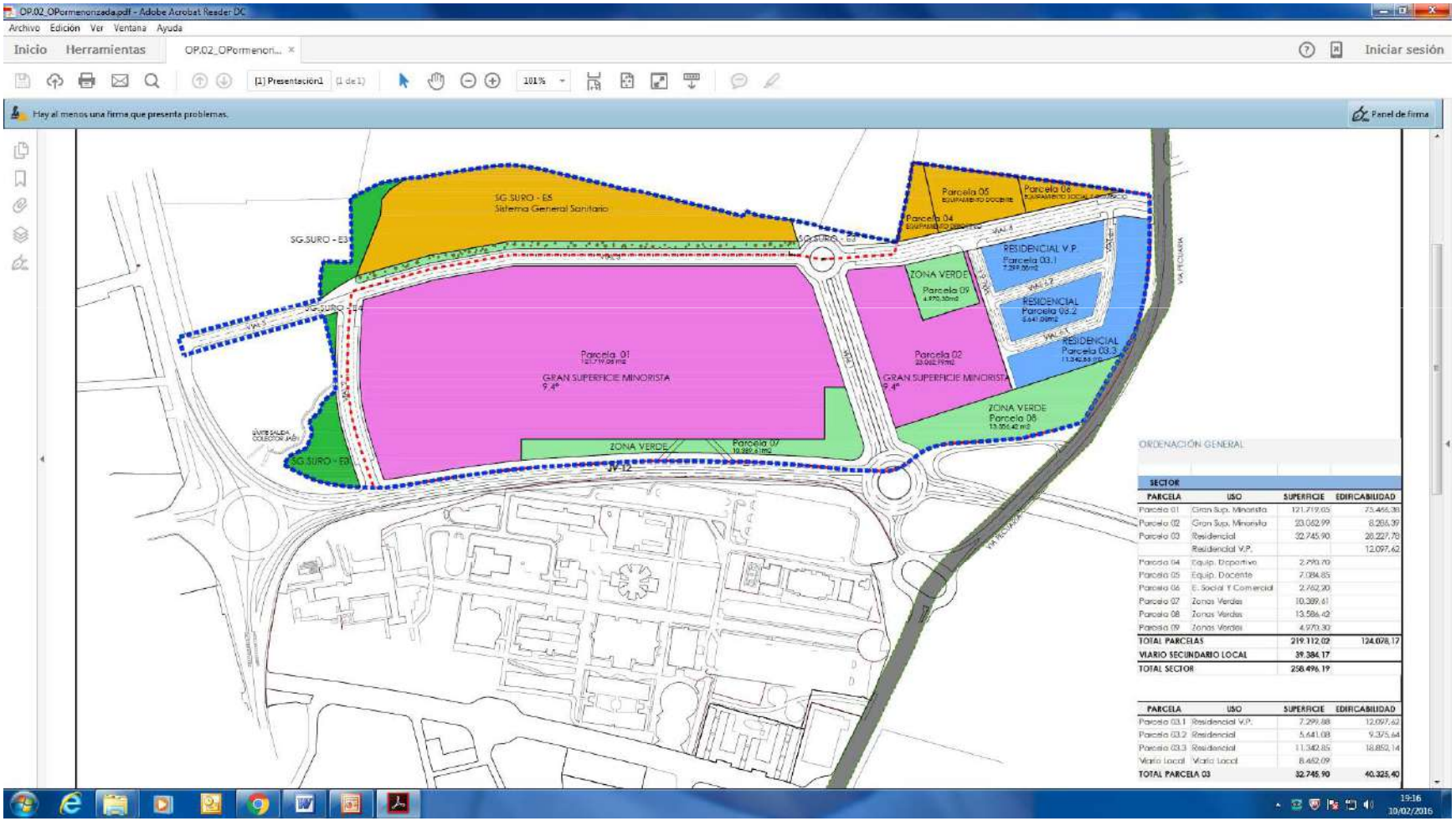
ORDENACIÓN TERRITORIAL Y VALOR DEL SUELO

- **Calificación del suelo;** división en zonas de ordenación, atribuyendo a las mismas distintos usos. Entre los usos globales característicos podemos destacar el residencial, el comercial, industrial, terciario, turísticos etc. Al margen de los usos globales también se suelen establecer usos compatibles.

URBANISMO Y VALOR DEL SUELO



URBANISMO Y VALOR DEL SUELO



URBANISMO Y VALOR DEL SUELO

URBANISMO Y VALOR DEL SUELO

URBANISMO Y VALOR DEL SUELO

ORDENACIÓN TERRITORIAL Y VALOR DEL SUELO

- **Intensidad o edificabilidad;** Entendido como aprovechamiento urbanístico del suelo. Superficie edificable o construida que permite el Plan en una parcela o terreno. Habitualmente se establece en metros cuadrados a construir por cada metro cuadrado de suelo existente (X m^2/m^2).

ORDENACIÓN TERRITORIAL Y VALOR DEL SUELO

TRANSFORMACIÓN

ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA Y ACTUACIONES EDIFICATORIAS.

(R.D.L. 7/2015. TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA)

- **ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA:**
  - Actuaciones de urbanización:
    - De nueva urbanización → paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado.
    - Reforma o renovación de la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado.
  - Actuaciones de dotación → tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.
- **ACTUACIONES EDIFICATORIAS:**
  - Las de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente
  - Las de rehabilitación edificatoria (concepto LOE)

ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

DE NUEVA URBANIZACIÓN

ORDENACIÓN TERRITORIAL Y VALOR DEL SUELO

ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

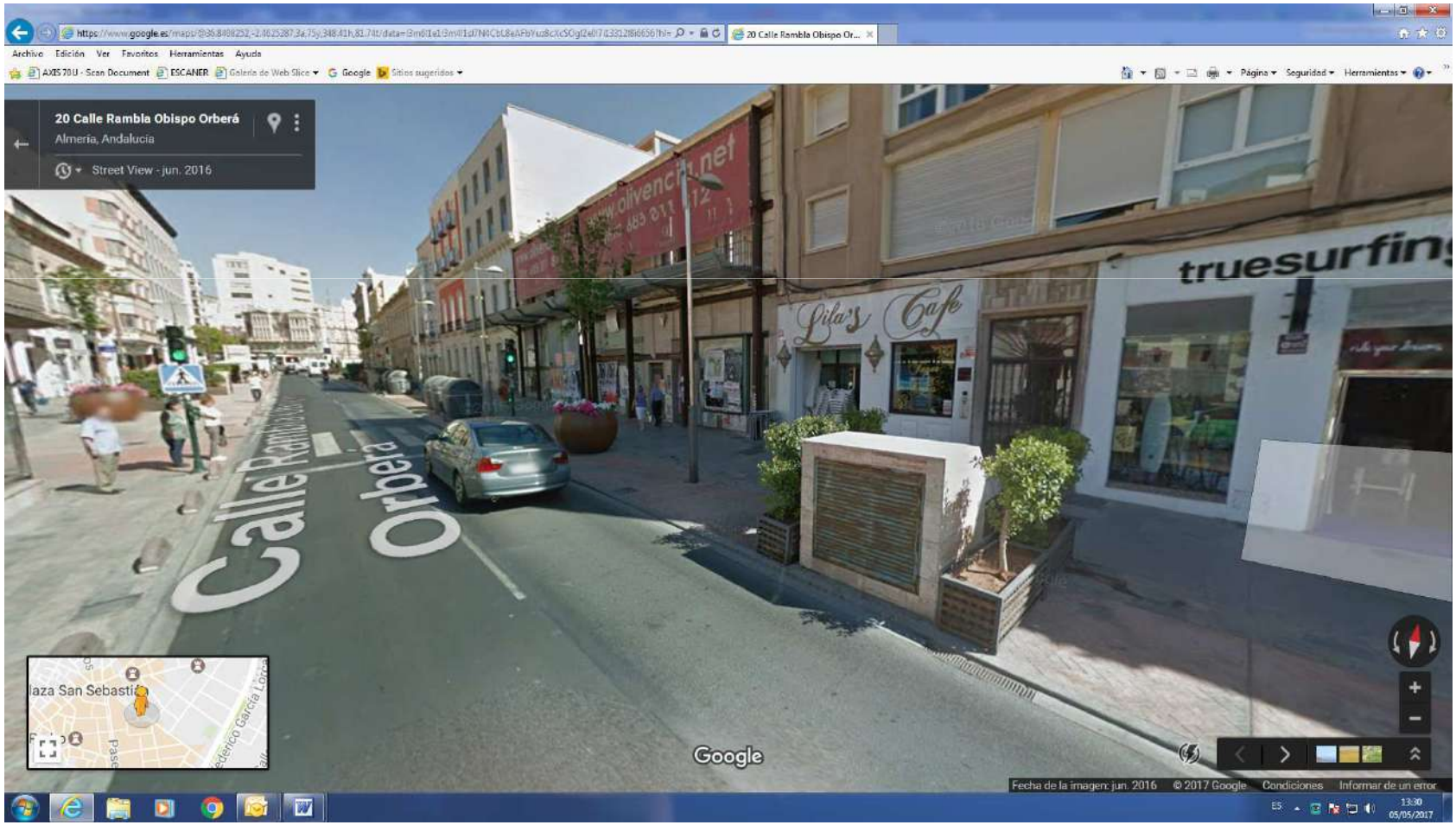
REFORMA INTERIOR

Proyecto Mahou - Calderón

ORDENACIÓN TERRITORIAL Y VALOR DEL SUELO

ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

DOTACIÓN



ORDENACIÓN TERRITORIAL Y VALOR DEL SUELO

URBANZACIÓN

Paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

REFORMAR O RENOVAR

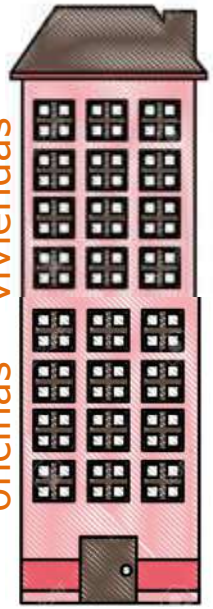
De un ámbito de suelo urbanizado,

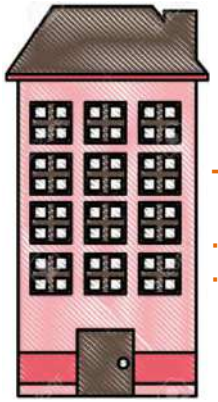
en los mismos términos establecidos antes

actuaciones que tienen por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para **reajustar** su proporción con la mayor **edificabilidad** **(m^2c/m^2s)** **o densidad** **o con los nuevos usos asignados** en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

plusvalías y nuevas dotaciones

Nuevos valores de repercusión de viviendas y oficinas





complejos inmobiliarios

Manuel-G. Alcázar

ORDENACIÓN TERRITORIAL Y VALOR DEL SUELO

ACTUACIONES EDIFICATORIAS. NUEVA EDIFICACIÓN, SUSTITUCIÓN O REHABILITACIÓN

ORDENACIÓN TERRITORIAL Y VALOR DEL SUELO

DEBERES VINCULADOS A LA PROMOCIÓN DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA Y A LAS ACTUACIONES EDIFICATORIAS.

- **% DE APROVECHAMIENTO PARA LA ADMINISTRACIÓN.**
- **SISTEMAS LOCALES:**
  - **ESPACIOS LIBRES**
  - **EQUIPAMIENTOS**
- **RESERVA DE SUELO VPO**
- **APORTACIÓN A SISTEMAS GENERALES**

ORDENACIÓN TERRITORIAL Y VALOR DEL SUELO

- **Régimen legal del suelo y valoraciones;** normalmente establecido por una legislación específica y que en función de la regulación concreta implica deberes y obligaciones urbanísticas por parte de la propiedad del suelo. Como ejemplo podemos citar el deber de urbanizar, de ceder determinados suelos a la administración, de construir viviendas de protección pública, etc. y entre los derechos, la obtención de determinados beneficios urbanísticos tras el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas o el derecho a la iniciativa privada para el desarrollo de determinadas propiedades siempre que el planeamiento municipal lo permita.

RÉGIMEN DE VALORACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO.

En relación a esta cuestión, se puede establecer un sistema legal de valoraciones basado en la opción de obtener valoraciones **reales** y no virtuales, de tal forma que se valora en cada momento "lo que hay" y no "lo que puede que vaya a haber en un futuro incierto". En realidad, este planteamiento no es nuevo. Es un método valorativo utilizado en el mundo anglosajón, donde recibe el nombre de **"existing value**". Para resumirlo de manera gráfica, se valorará un terreno en función de la situación en que se encuentre en el momento de su valoración, de tal modo que si está destinado al cultivo agrícola, se valora con arreglo a dicha condición y sus potencialidades agropecuarias, aunque exista un instrumento de planeamiento general vigente que clasifica dicho predio como urbanizable y por tanto pueda ser objeto de transformación urbanística mediante su urbanización.

Por el contrario existe otra opción a nivel normativo, como es la valoración del suelo en función de la **clasificación y usos que los instrumentos de planeamiento** le otorga por entenderse que dicha clasificación también juega un papel de primer orden para la regulación de los derechos y deberes de los propietarios en cada tipo de suelo, materia que forma parte del Estatuto Básico de la Propiedad Urbana.

Métodos más habituales de valoración en España:

Hipotecario. Tráfico mercantil fundamentalmente.

Catastral. Fiscal

Urbanística:

- La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.

- La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.

- La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

- La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en efecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

ORDENACIÓN TERRITORIAL Y VALOR DEL SUELO

Real Decreto Legislativo 7/2015

VALORACIONES

Criterios Generales de valoración de inmuebles

Suelo Rural

• **Terrenos** → Capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.

• **Edificaciones construcciones e instalaciones legales*** (Art. 5 Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo) → Cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

• **Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos**, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.

• No se pueden considerar expectativas urbanísticas no materializadas.

Real Decreto Legislativo 7/2015

VALORACIONES

Criterios Generales de valoración de inmuebles

*Artículo 5 Edificaciones, construcciones e instalaciones ajustadas a la legalidad y en situación de ruina física

1. Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el **acto administrativo legitimante** que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición transitoria quinta del texto refundido de la Ley de Suelo, en los supuestos de edificaciones, construcciones e instalaciones no ajustadas a la legalidad al tiempo de su valoración y para las que no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se procederá de la forma siguiente:

a) En suelo en situación de rural, **en ningún caso serán objeto de valoración** y tampoco serán tenidas en consideración a los efectos del cálculo de la renta de la explotación.

b) En suelo en situación de urbanizado, edificado o en curso de edificación, **no se computarán a los efectos de la tasación conjunta** a que alude en la letra a) del apartado 2 del artículo 24 del texto refundido de la Ley de Suelo.

3. A los efectos de este Reglamento, se considerará que la edificación se encuentra en situación de ruina física cuando concurran los requisitos de antigüedad y estado de conservación establecidos por la legislación urbanística aplicable.

4. En el supuesto de que la ruina o que la condición de ilegal afecte sólo a una parte de la edificación, en la valoración se considerará sólo aquella parte de la edificación que no se encuentre en situación de ruina física, o que esté ajustada a la legalidad.

ORDENACIÓN TERRITORIAL Y VALOR DEL SUELO

Real Decreto Legislativo 7/2015

VALORACIONES

Criterios Generales de valoración de inmuebles

Suelo urbanizado

- Si no está edificado, edificación ilegal o en ruina:
  - Uso y edificabilidad los atribuidos por el planeamiento urbanístico.
  - Si no tiene asignada, la del ámbito espacial homogéneo en el que lo incluya el planeamiento.
  - A la edificabilidad se aplicará el valor de repercusión del suelo determinado por el <u>método residual estático*</u>.
  - Se descontará el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

- Si está edificado legalmente (art. 5 Rto.), el superior de:
  - El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad por el método de comparación.
  - Método residual estático sin considerar la construcción.

- Actuaciones de reforma o renovación; Método residual en su situación de origen.

VALORACIONES

Criterios Generales de valoración de inmuebles

*MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

El **valor del suelo** se obtiene como diferencia entre el precio de venta de los edificios acabados y los diferentes costos y beneficios del proceso de promoción, construcción y venta.

Existen dos modalidades, el estático y el dinámico. En el **método residual estático** no se tiene en cuenta el factor tiempo, por lo que solo se aplica a operaciones que vayan a llevarse a cabo muy inmediatamente. Si entendemos que la operación puede dilatarse en el tiempo y los flujos de caja pueden verse muy afectados entonces deberemos utilizar el método dinámico, que sí tiene en cuenta esta variable.

ORDENACIÓN TERRITORIAL Y VALOR DEL SUELO

INCIDENCIA DEL URBANISMO EN LAS PLUSVALÍAS

- **Planeamiento urbanístico; Plan Urbanístico**

- **Gestión; Reparcelación y Urbanización**

- **Disciplina; Licencias y autorizaciones**

ORDENACIÓN TERRITORIAL Y VALOR DEL SUELO

SUELO RÚSTICO (medio rural)

- **Actuaciones Ordinarias**
  (agropecuarias, infraestructuras, etc.)

- **Actuaciones Extraordinarias**
  (interés público o necesidad de emplazamiento en medio rural, viviendas)

- **Reconocimiento régimen urbanístico (AFO, asimiladas a legal, etc.)**

Plusvalías en suelo no urbanizable, Rural o Rústico)

- ❑ **Actuaciones de Interés público y social.**

- ❑ **Proceso regularizador de edificaciones alegales o ilegales:**

- **Reconocimiento de status jurídico (Acceso al Rto. de la Propiedad):**

  - Fuera de ordenación.
  - Asimilable a legal: Fuera de ordenación o no.
  - Asimilable a fuera de ordenación.
  - Asentamientos urbanísticos.
  - Hábitat rural diseminado.

- **AFO; Legalmente no tiene valor a efectos expropiatorios o en procesos equidistributivos de beneficios y cargas urbanísticas.**
- **Mediante ordenanza municipal se ingresa tasa por la regularización.**
- **Servicios urbanos autónomos y sostenibles.**
- **Condiciones de habitabilidad.**
- **Condiciones estéticas.**

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

SUELO NO URBANIZABLE

- **La utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética, a la que estén destinados, mediante el empleo de medios e instalaciones adecuadas y ordinarias que no supongan la transformación de dicho destino, ni las características de la explotación.**

- Especial Protección: Solo si la normativa de especial protección lo permite.

USO EXCEPCIONAL ACTUACIONES DE INTERÉS PUBLICO EN SNU

- **CONCEPTO**:

Son actividades de intervención singular, con incidencia en la ordenación urbanística, de utilidad pública o interés social o que necesitan implantarse en suelo rústico, que sea compatible con esta categoría de suelo y no induzca a formación nuevos asentamientos.

- **CLASES**:

Esta actividades pueden ser edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, usos industriales, terciarios, turísticos no residenciales y otros análogos.

- **LEGITMACIÓN DE LA ACTUACIÓN**:

Plan Especial o Proyecto de Actuación.

El PE es necesario, cuando afecte a más de un término municipal, tenga incidencia supralocal, afecte a la ordenación estructural o más de 50 Has.

GARANTIA Y PRESTACION COMPENSATORIA

- Necesaria en las autorizaciones de obras, edificaciones, e instalaciones en suelo no urbanizable, no vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal o análoga.
- Se necesita la aprobación de un PE o PA. y licencia municipal.
- Duración limitada, con el mínimo hasta asegurar la inversión.
- Prestación de garantía del 10% de la inversión para asegurar los gastos del posible incumplimiento, sanciones o restitución.
- Prestación compensatoria por el uso y aprovechamiento del suelo, que grava los actos de edificación, obras instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, ganadera...
- Obligados al pago las personas físicas o jurídicas que promuevan las actuaciones.
- Se devenga con ocasión del otorgamiento de la licencia en cuantía del 10% de la inversión, excluido maquinaria y equipos.
- Los actos que realicen las Administraciones Públicas en ejercicio de sus competencias están exentos de la prestación compensatoria.
- Los municipios pueden establecer cuantías inferiores por actividad y condiciones de implantación por medio de ordenanzas.

ORDENACIÓN TERRITORIAL Y VALOR DEL SUELO

PROCESO REGULARIZADOR DE EDIFICACIONES IRREGULARES:

- **Reconocimiento de status jurídico (Acceso al Rto. de la Propiedad):**

  - **Fuera de ordenación.**

  - **Asimilable a legal: Fuera de ordenación o no.**

  - **Asimilable a fuera de ordenación. (AFO)**

  - **Asentamientos urbanísticos.**

  - **Hábitat rural diseminado.**

- **Legalmente no tiene valor a efectos expropiatorios o en procesos equidistributivos de beneficios y cargas urbanísticas.**
- **Mediante ordenanza municipal se ingresa tasa por la regularización.**
- **Servicios urbanos autónomos y sostenibles.**
- **Condiciones de habitabilidad.**
- **Condiciones estéticas.**

Fuera de ordenación.

- Art. 34 Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía

- La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos que disponga el instrumento de planeamiento de que se trate.

Asimilable a legal: Fuera de ordenación o no.

Régimen edificaciones de gran antigüedad; se asimilan en su régimen a las que cuentan con licencia urbanística:

- **Suelo urbano. Anteriores a la entrada en vigor de la Ley 8/1.990 (16/8/1990).**
- **Suelo no urbanizable. Anteriores a la entrada en vigor de la Ley 19/1.975 (mayo 1.975).**
- **Podrán estar en situación de fuera de ordenación o no, en función si el uso está o no permitido.**

ASIMILADA A FUERA DE ORDENACIÓN (AFO)

Las edificaciones irregulares que se encuentren terminadas, respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio, se encuentran en situación de asimilado a fuera de ordenación.

ASIMILADA A FUERA DE ORDENACIÓN (AFO)

Se precisa Resolución de Reconocimiento

La tramitación y resolución del procedimiento por el que se reconoce que una edificación irregular se encuentra en la situación de asimilado a fuera de ordenación corresponde al Ayuntamiento (ordenanzas). En este procedimiento deberá acreditarse que la edificación se encuentra terminada, que reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad para ser habitada y que han transcurrido los plazos para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística.

La declaración de asimilado a fuera de ordenación de una edificación irregular no supone su legalización pero permite el acceso al registro de la propiedad con las debidas garantías sobre su situación, la realización de obras para mantener las condiciones de seguridad y salubridad y el acceso a los servicios básicos.

Cuando no existan redes de infraestructuras, el acceso a los servicios básicos se resolverá mediante instalaciones de carácter autónomo y ambientalmente sostenibles.

ASIMILADA A FUERA DE ORDENACIÓN (AFO)

Documentación acreditativa para certificación:

a) **Identificación de la edificación afectada, indicando el número de finca registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.**

b) **Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba admitidos en derecho.**

c) **Que reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina la edificación conforme a lo dispuesto en el artículo 7 del presente Decreto-ley y acreditado mediante certificado de técnico competente.**

d) **Informes que resulten procedentes a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados.**

PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES.

Se regula este tipo instrumentos de planeamiento urbanístico cuyo objeto es identificar y delimitar concretas agrupaciones de edificaciones irregulares en cualquier clase de suelo, definir las infraestructuras comunes que sean necesarias para garantizar las condiciones de mínimas de seguridad y salubridad de la población, así como mejorar la calidad ambiental e integrar territorial y paisajísticamente dichas agrupaciones.

La tramitación y aprobación del Plan Especial es de competencia municipal, correspondiendo a los propietarios de las edificaciones irregulares incluidas en su ámbito asumir el coste de las obras y medidas que en el mismo se prevean.

Los Planes Especiales podrán establecer un régimen complementario al de asimilado a fuera de ordenación que permita la realización de obras de reforma sobre las edificaciones irregulares, una vez que se hayan ejecutado las actuaciones previstas en el instrumento de planeamiento.

ORDENACIÓN TERRITORIAL Y VALOR DEL SUELO

INCORPORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES IRREGULARES A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

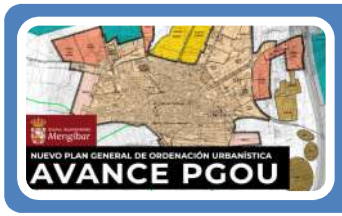
Se regula el régimen de incorporación de las edificaciones irregulares a la ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística, en función de su compatibilidad con el modelo territorial y urbanístico adoptado por el municipio.

La incorporación a la ordenación urbanística permite la legalización de la edificación, que se hará efectiva con la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento general y con el cumplimiento de los deberes y las cargas que se deriven de la clase de suelo en la que se incluyan.

ORDENACIÓN TERRITORIAL Y VALOR DEL SUELO

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

https://www.gmucordoba.es/planos

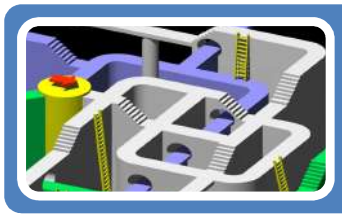


AVANCE PLANEAMINETO

- Suspensión de licencias.
- Socialización.

BORRADOR PARA TRÁMITE AMBIENTAL y E.I.A.

- Evaluación ambiental estratégica
- Declaración de Impacto Ambiental (DIA)



Plan General Inicial

- Aprobación inicial
- Exposición pública + informes sectoriales

Plan General de Ordenación

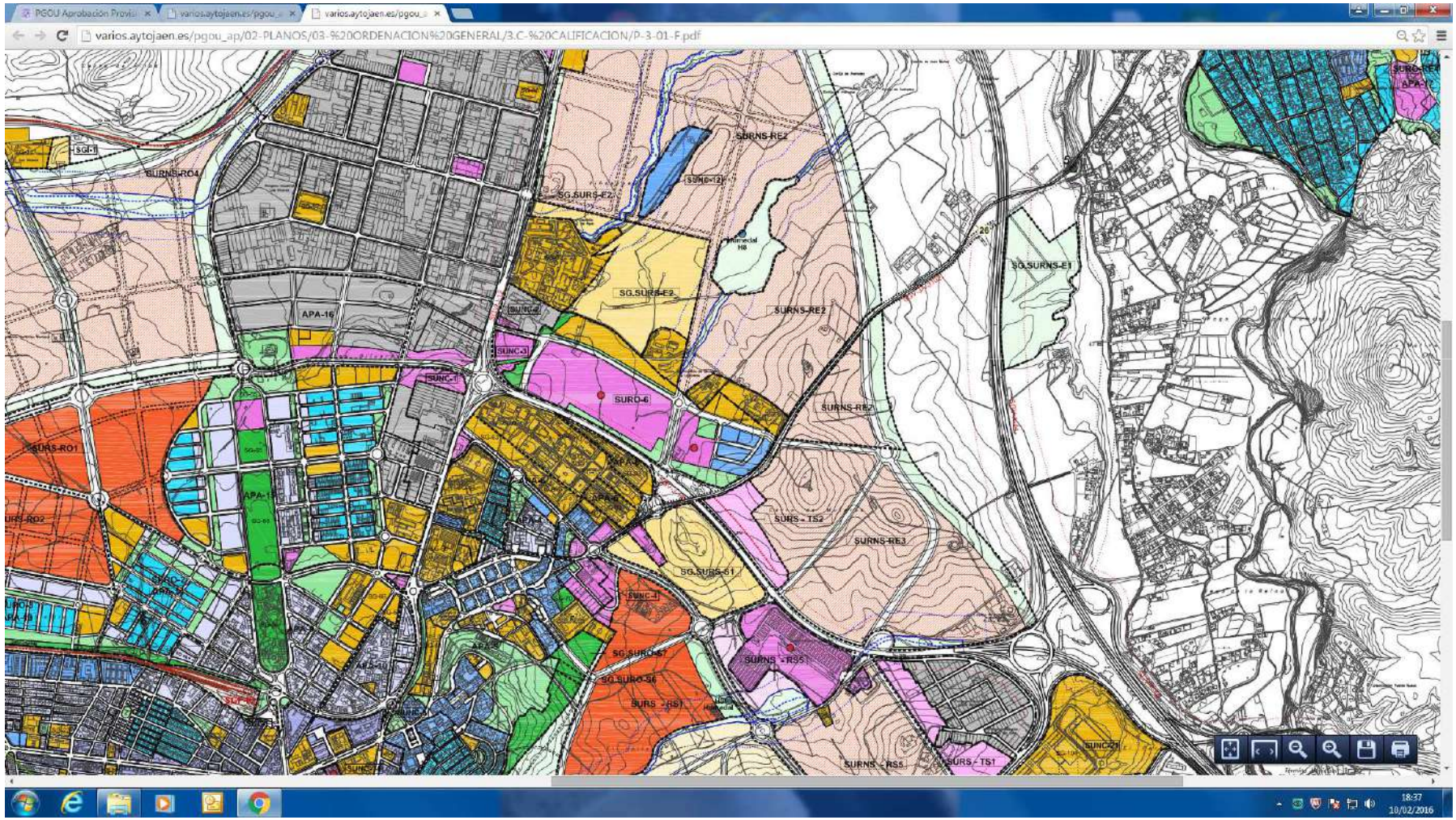
- Aprobación provisional; Recoge cumplimiento sectorial
- Aprobación definitiva. Publicación y entrada en vigor.

GESTIÓN URBANÍSTICA

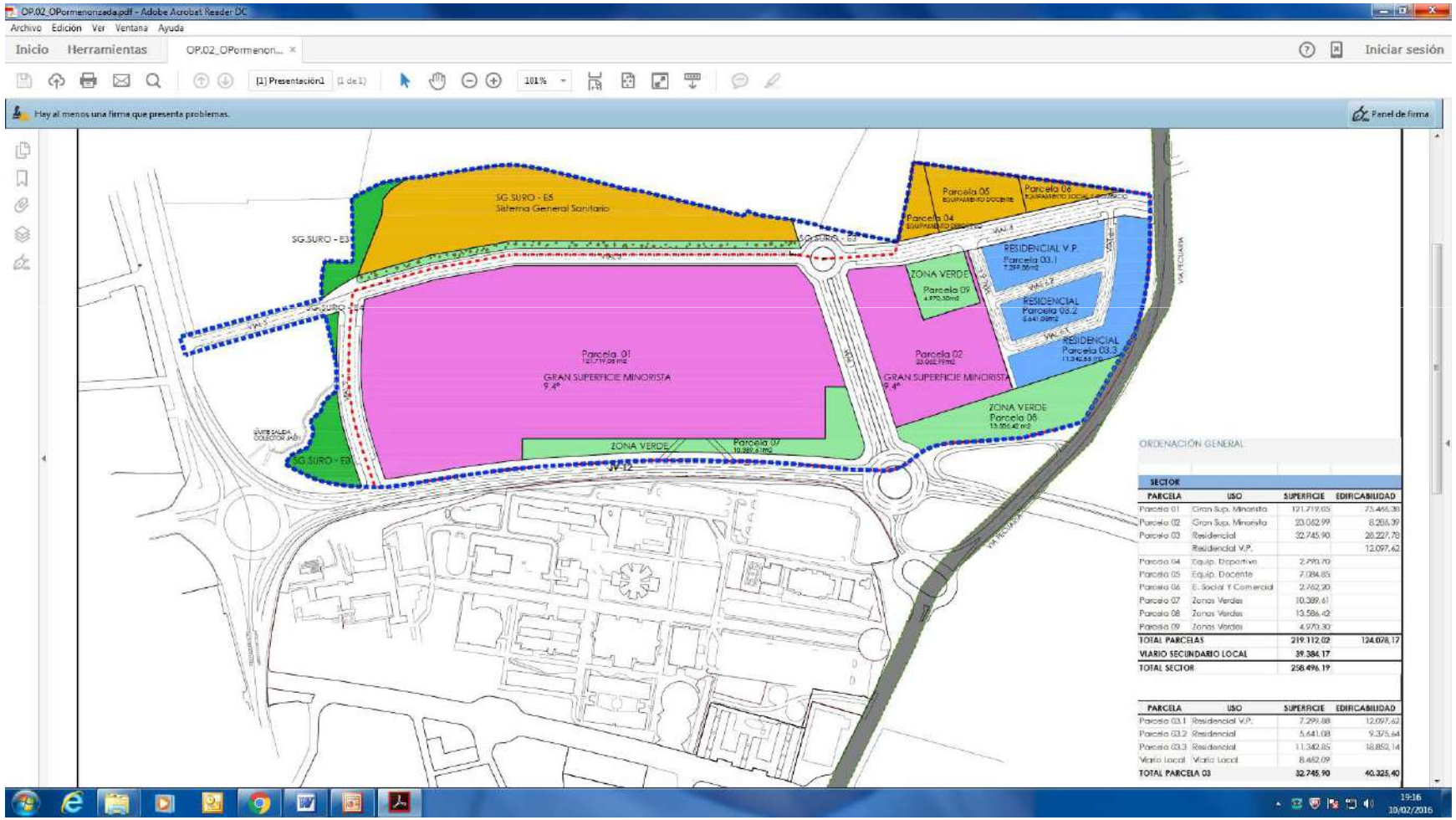
- Presupuesto previo: Aprobación de instrumento de planeamiento y delimitación de ámbito. Sector-Unidad de Ejecución.
- Sistemas de actuación:

COMPENSACIÓN	• Privado • Junta de Compensación
COOPERACIÓN	• Mixto (Admn-Privados) • Admón gestiona, propietarios financian y obtienen suelo.
Expropiación	• Público • Se expropian los terrenos y pasan a ser de titularidad pública. Se gestiona todo por la Admon.
Mixtos	• Convenios urbanísticos • Pago en especie (expropiación)

ORDENACIÓN TERRITORIAL Y VALOR DEL SUELO



ORDENACIÓN TERRITORIAL Y VALOR DEL SUELO



GESTIÓN URBANÍSTICA

Reparcelación:

Una reparcelación es un proceso para sustituir las parcelas iniciales de una actuación urbanística por otras aptas para la edificación

Su objeto es **distribuir justamente los beneficios y cargas** de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas y situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación de acuerdo con el planeamiento.

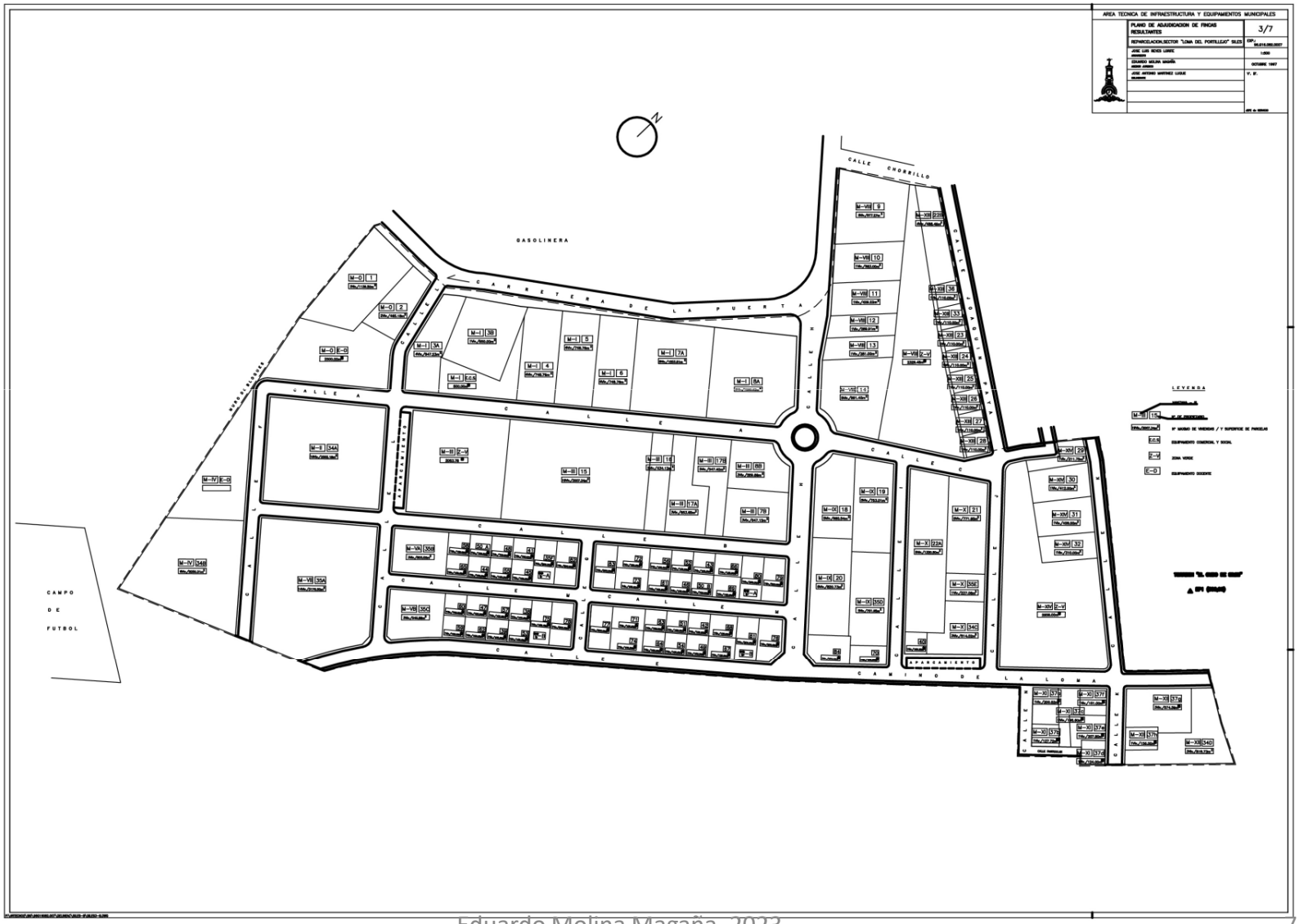
Tres hitos para el proceso:

Expediente reparcelatorio → Constitución Comunidad Reparcelatoria → Proyecto de Reparcelación

ORDENACIÓN TERRITORIAL Y VALOR DEL SUELO

ORDENACIÓN TERRITORIAL Y VALOR DEL SUELO

ORDENACIÓN TERRITORIAL Y VALOR DEL SUELO



ORDENACIÓN TERRITORIAL Y VALOR DEL SUELO

Nº	PROPIETARIOS	PROPIEDADES APORTADAS (M²)	PARCELAS ADJUDICADAS (M²)	APORTACION ECONOMICA (PTS)	% SOBRE APORTACION TOTAL
1		1.202,00	1.139,50	0,00	0,000000000%
2		884,00	465,18	1.870.226,50	1,134466844%
3		2.028,00	1.597,23	2.401.289,00	1,456605793%
4		1.423,00	748,76	3.161.926,80	1,918003578%
5		1.423,00	748,76	2.941.903,90	1,784539164%
6		1.423,00	748,76	2.944.198,30	1,785930931%
7		4.087,00	2.150,75	9.052.119,70	5,490955064%
8		4.087,00	2.150,35	9.435.758,80	5,723667968%
9		977,27	977,27	0,00	0,000000000%
10		583,00	583,00	0,00	0,000000000%
11		429,22	429,22	0,00	0,000000000%
12		289,91	289,91	0,00	0,000000000%
13		281,00	281,00	0,00	0,000000000%
14		1.687,48	991,42	4.711.421,30	2,857916544%
15		5.715,00	3.007,34	13.704.563,00	8,313095949%
16		825,00	434,13	1.943.600,00	1,178974717%
17a		1.257,00	653,65	2.895.231,10	1,756227756%
17b		1.012.00	547,40	2.446.232,80	1,483868401%
18		1.255,00	660,54	3.287.819,30	1,994369124%
19		1.431,00	753,01	3.410.130,90	2,068562520%
20		1.559,00	820,73	4.041.849,00	2,451758480%
21		1.467,00	771,95	3.456.019,30	2,096398115%
22		2.998,00	1.320,50	5.949.835,70	3,609130408%
23		110,00	110,00	0,00	0,00000000%
24		110,00	110,00	0,00	0,00000000%
25		110,00	110,00	0,00	0,00000000%
26		110,00	110,00	0,00	0,00000000%
27		110,00	110,00	0,00	0,00000000%
28		110,00	110,00	0,00	0,00000000%
29		322,00	221,75	0,00	0,00000000%
30		412,00	412,00	0,00	0,00000000%
31		428,00	428,00	0,00	0,00000000%
32		310,00	310,00	0,00	0,00000000%
33		110,00	110,00	0,00	0,00000000%

75.- DON KAKDKLFKLKA LKFLAKFLKF

Propiedad original: 186´40 m²

Parcela adjudicada: 186´40 m². Situación. Calle E, Calle M.

Coeficiente: Mayorar: 1´10

Valoración: V75: 1´10 x 186´40 m² x 4.477 pts/m² = **917.964´08 pts.**

76.- DON LLFASLFK LFKLFKSALFKL KFLKSFLSK

Propiedad original: 200 m²

Parcela adjudicada: 200 m². Situación: Esquina Calle E, Calle H y Calle M.

Coeficiente: Mayorar: 1´13

Valoración: V76: 1´13 x 200 m² x 4.477 pts/m² = **1.011.802 pts.**

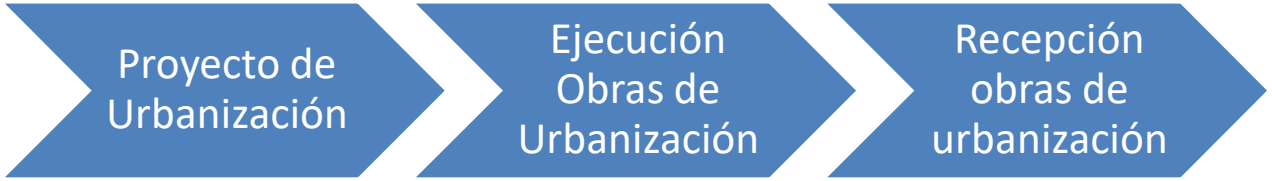
ORDENACIÓN TERRITORIAL Y VALOR DEL SUELO

GESTIÓN URBANÍSTICA

DESARROLLO SECTOR. CESIONES DE SUELO Y PREVISIONES

- **URBANIZACIÓN COMPLETA DEL SECTOR**
- **% DE APROVECHAMIENTO PARA LA ADMINISTRACIÓN.**
- **SISTEMAS LOCALES:**
  - ✓ **ESPACIOS LIBRES (Mínimo 10% en Andalucía)**
  - ✓ **EQUIPAMIENTOS**
- **RESERVA DE SUELO VPO**
- **APORTACIÓN A SISTEMAS GENERALES**

URBANIZACIÓN



- **Agente urbanizador:** es la persona legitimada por la Administración actuante para participar, a su riesgo y ventura, en los sistemas de actuación, asumiendo la responsabilidad de su ejecución frente a la Administración actuante y aportando su actividad empresarial de promoción urbanística.

- **Empresa urbanizadora:** Asume la financiación de la actuación y, en su caso, presta especialización profesional a la gestión urbanística de acuerdo con las condiciones libremente pactadas entre ambas partes.

- **Empresa constructora:** aquella persona física o jurídica encargada de la ejecución material de las obras de urbanización.

RECEPCIÓN OBRAS DE URBANIZACIÓN.

- Solicitud de recepción con certificado de fin de obras.
- Acta de recepción con presencia del Alcalde o Delegado, facultativo municipal, facultativo director de las obras y responsable de la actuación.
- Plazo de garantía de 1 año.
- Acta de no recepción, con declaración de:
  - Defectos observados.
  - Medidas precisas
  - Plazo de ejecución
- Plazos de recepción:
  - 4 meses desde la solicitud
  - 6 meses sin en los 2 primeros meses el Ayto. acuerda su prórroga.
  - Motivación de la prórroga (nº solicitudes o complejidad obras).
- Transcurridos los plazos: Recepción por ministerio de la ley.

EDIFICACIÓN

PROYECTO TÉCNICO

- Ajustado a normativa sobre edificación y a la urbanística
- Técnico competente

SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS

REGISTRO DE ENTRADA

AYUNTAMIENTO DE ARÉVALO

D./Dª. mayor de edad, con D.N.I. nº vecino de, con domicilio a efectos de notificaciones en C/ nº Código Postal Teléfono

en nombre propio o en representación de

D./Dª. con D.N.I./C.I.F. nº con domicilio en Teléfono

EXPONE

1.- Que desea se me conceda licencia para efectuar obra de
x PEQUEÑA REFORMA / ENTRETENIMIENTO
o NUEVA CONSTRUCCIÓN
que detallo a continuación de:

C/ nº Propiedad de:

Las obras a realizar son las siguientes:

LICENCIA DE OBRAS – DECLARACION RESPONSABLE

- Básico o de Ejecución
- Plazos (silencio administrativo)

EJECUCIÓN OBRAS DE CONSTRUCCIÓN

- Plazos, prorrogas, caducidad.
- Disciplina; Sancionador y restablecimiento legalidad

Ocupación / utilización – Declaración responsable

- Certificado final de obra
- Boletines empresas suministradoras + residuos + aislamiento, etc.
- Comprobación servicios técnicos administración.

FORMACIÓN DE FINCAS Y PARCELAS Y RELACIÓN ENTRE ELLAS.

***Finca*:** la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral.

***Parcela*:** la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

FORMACIÓN DE FINCAS Y PARCELAS Y RELACIÓN ENTRE ELLAS.

La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística.

Esta regla es también aplicable a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva. En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable.

El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción. Los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas, en su caso, su cualidad de indivisibles.

Real Decreto Legislativo 7/2015

FORMACIÓN DE FINCAS Y PARCELAS Y RELACIÓN ENTRE ELLAS.

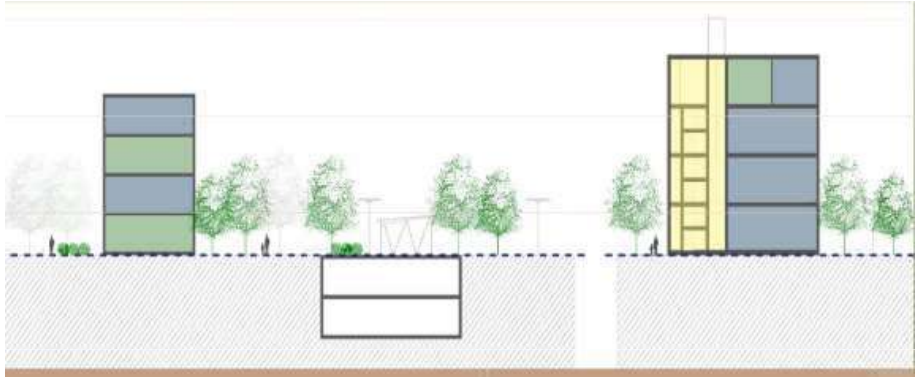
Se considera ***complejo inmobiliario*** todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos.

La constitución de finca o fincas en régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario autoriza para considerar su superficie total como una sola parcela, siempre que dentro del perímetro de ésta no quede superficie alguna que, conforme a la ordenación territorial y urbanística aplicable, deba tener la condición ***de dominio público****, ser de uso público o servir de soporte a las obras de urbanización o pueda computarse a los efectos del cumplimiento del deber legal a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo anterior.*

Cuando los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público se constituirá un complejo inmobiliario *en el que aquéllas y ésta tendrán el carácter de* ***fincas especiales de atribución privativa****, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público. Tales fincas podrán estar constituidas, tanto por edificaciones ya realizadas, como por suelos no edificados, siempre que su configuración física se ajuste al sistema parcelario previsto en el instrumento de ordenación.*

Real Decreto Legislativo 7/2015

FORMACIÓN DE FINCAS Y PARCELAS Y RELACIÓN ENTRE ELLAS.



TIPOS:

- ***Complejo inmobiliario privado**: aquel complejo inmobiliario sujeto al régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria a que se refiere el artículo 26.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, así como a los regímenes especiales de propiedad establecidos por el artículo 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.*

- ***Complejo inmobiliario urbanístico**: el integrado, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 26.5 del texto refundido de la Ley de Suelo, por superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, destinadas a la edificación o uso privado y al dominio público.*

ORDENACIÓN TERRITORIAL Y VALOR DEL SUELO

168.3 RLISTA. El porcentaje de **cesión de aprovechamiento correspondiente a la Administración actuante**, para el caso de actuaciones de transformación urbanística en **suelo urbano**, **podrá sustituirse por la cesión de superficie edificada de valor económico equivalente integrada en edificación en régimen de propiedad horizontal**.

Conforme al régimen de deberes de las actuaciones de transformación establecido en la Ley, **las cesiones de sistemas generales y locales de dominio público** podrán llevarse a cabo mediante la cesión de superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado integrados en un **complejo inmobiliario** de carácter urbanístico en el que aquéllas y ésta tendrán el carácter de fincas especiales de atribución privativa.

Cuando la finca o fincas de origen sean de dominio público requerirá la previa desafectación, con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público, pudiéndose llevar a cabo en el mismo procedimiento de reparcelación. Tales fincas podrán estar constituidas, tanto por edificaciones ya realizadas, como por suelos no edificados, siempre que su configuración física se ajuste al sistema parcelario previsto en el instrumento de ordenación. El instrumento de ejecución que lo desarrolle habrá de recoger los plazos y efectos del incumplimiento de éstos en los términos recogidos en el artículo 152.g).

ORDENACIÓN TERRITORIAL Y VALOR DEL SUELO

La constitución del complejo inmobiliario deberá cumplir los requisitos mínimos siguientes:

a) Que **no esté expresamente prohibido** en la ordenación territorial o urbanística.
b) Que se trate de usos **compatibles socialmente**, debiendo los usos privados respetar el interés general que representan los usos de dominio público.
c) Que se trate de usos compatibles **funcionalmente**, cumpliéndose que las instalaciones técnicas y estructurales de ambos usos coexistan de manera correcta.
d) Que, para el caso de la constitución de un complejo inmobiliario a partir de un suelo ya calificado como sistema general o local públicos, se delimite una actuación de mejora urbana que deberá satisfacer las cargas y deberes legales que en su caso comporte la incorporación de los usos privativos, conforme a lo establecido en el artículo 28 de la Ley.

Real Decreto Legislativo 7/2015

TRANSMISIÓN DE FINCAS Y DEBERES URBANÍSTICOS

- La transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a esta Ley y los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma. El nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario, así como en las obligaciones por éste asumidas frente a la Administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales obligaciones se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real.

- En las enajenaciones de terrenos, **debe hacerse constar en el correspondiente título**:

  - a) La situación urbanística de los terrenos, cuando no sean susceptibles de uso privado o edificación, cuenten con edificaciones fuera de ordenación o estén destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda.
  - b) Los deberes legales y las obligaciones pendientes de cumplir, cuando los terrenos estén sujetos a una de las actuaciones de transformación urbanística.

  La infracción de cualquiera de las disposiciones del apartado anterior faculta al adquirente para rescindir el contrato en el plazo de cuatro años y exigir la indemnización que proceda conforme a la legislación civil.