

Sesión de trabajo

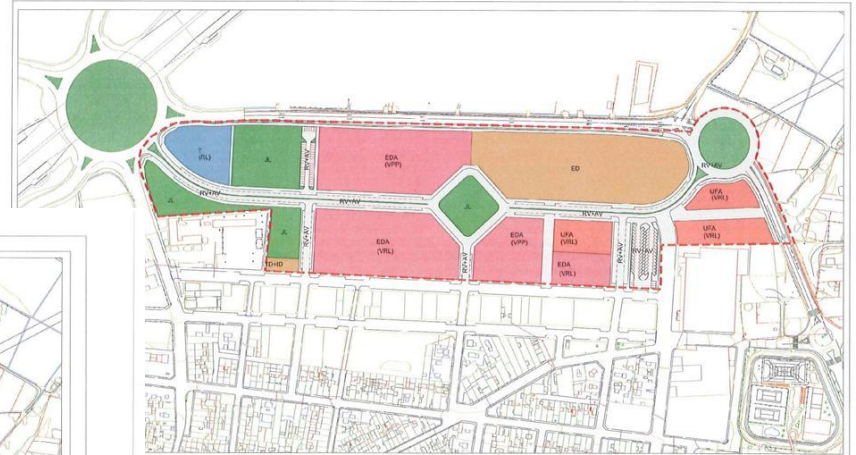
# Aspectos económicos de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana

## **LAS OPCIONES INVERSORAS EN LA CIUDAD CONSOLIDADA**

Valencia, 11 de noviembre 2014

**BLANCA MARÍN FERREIRO**

# Las Actuaciones en el Suelo Urbanizable



- LFA VRL
- EDA VRL
- EDA VPP
- T RL

FORMATO:  
**IMAGEN FINAL**  
ESCALA:  
**TALLER DE GESTION DE SUELO**

- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (ED)
- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (LFA)
- DOTACIONAL RED LOCAL EQUIPAMENTOS (AO) (ED)
- TERCIARIO COMERCIAL (T)
- ZONAS VERDES (Z)
- ZONAS VERDES NO COMPUTABLES
- RV + AV DOTACIONAL RED VIARIAS Y APARCAMENTOS

FORMATO:  
**CALIFICACION URBANISTICA**  
**TALLER DE GESTION DE SUELO**  
ESCALA:  
 1:1000



# Las actuaciones paralizadas





# Las actuaciones en el Suelo Urbano



Solar edificable



# Ejecución sustitutoria

- Límite del derecho de propiedad: función social
- Deberes de los propietarios:
  - Mantenimiento y conservación de los inmuebles
  - Edificación en las condiciones y plazos establecidos
- La patrimonialización del aprovechamiento urbanístico condicionada al cumplimiento de deberes y levantamiento de cargas.
- El régimen de edificación y rehabilitación es una facultad ínsita en el dº de pppdad pero condicionada al cumplimiento de los deberes y a la ejecución en plazos preclusivos.

# Incumplimiento de deber edificatorio o rehabilitador. Fórmulas de intervención

- Reacción clásica:
  - Multas coercitivas
  - Registro Municipal de Solares, actuación por expropiación (directa o con beneficiario)

Handicaps:

- (i) escasez financiera Haciendas Públicas
- (ii) Actuación traumática y
- (iii) medida políticamente incómoda.

## Tomás Ramón Fernández califica el Registro de Solares y Edificios a rehabilitar como

*“uno de esos fantasmas que con más frecuencia de lo deseable vagan por nuestros cuerpos legales para desorientación y sorpresa de los no habituados a su manejo”.*

# Incumplimiento de deber edificatorio o rehabilitador. Fórmulas de intervención

- Antecedentes normativos de ejecución sustitutoria

LRAU pionera en regular la aplicación de un procedimiento concursal de ejecución sustitutoria en régimen de libre empresa para las actuaciones edificatorias y rehabilitadoras (AEs ó Ars) que, de manera voluntaria o forzosa, conciertan la edificación/rehabilitación entre propiedad, promotor y Administración.



# Incumplimiento de deber edificatorio o rehabilitador.

- Posibilita la construcción concertada con los 3 operadores: Administración, propiedad y empresario-promotor mediante régimen concursal-libre empresa.

# Ejecución sustitutoria. Bases Legales

- Ejecución sustitutoria: Incumplimiento de la función social y aplicación de la venta o sustitución forzosa, con la modalidad de aportación
- El Ayuntamiento puede obtener (i) importe de la sanción o, en su caso, (ii) suelo dotacional o aprovechamiento si hubiera actuación de dotación ó complejo inmobiliario
- Inicio de la venta o sustitución forzosa: de oficio o a instancia de parte.
- Adjudicación mediante procedimiento con publicidad y concurrencia.

# Ejecución mediante sustitución. Actuaciones previas al Concurso

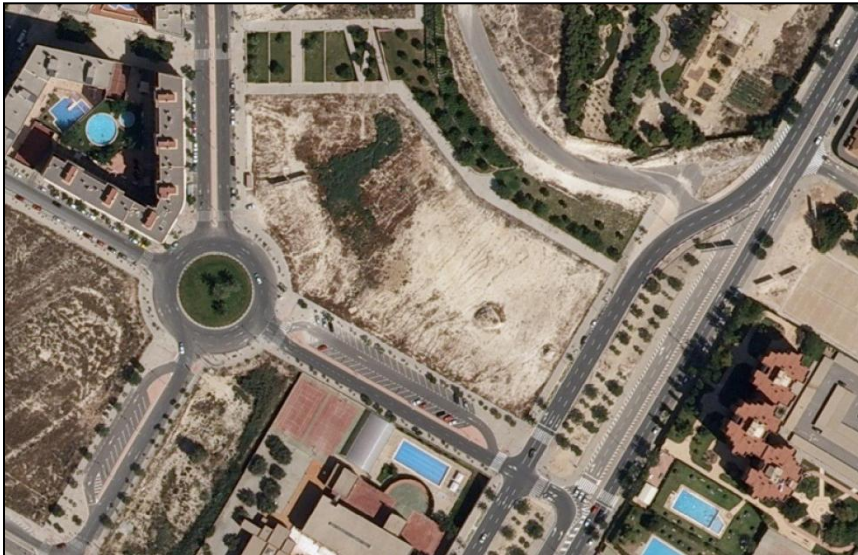
- Inicio procedimiento Declaración Incumplimiento:
  - ¿Quién?
    - Oficio
    - Tercero interesado que deberá fundamentar. Puede acceder a la información pública.
  - ¿Dónde?
    - En sede Municipal
    - En sede notarial



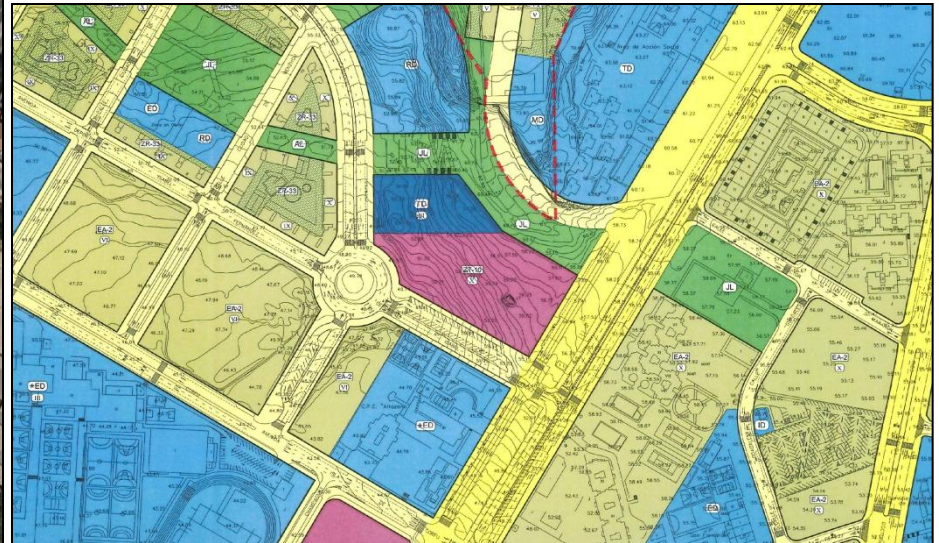


# Actuación en Suelo Urbano Lucrativo. Modificación de Usos

Vista de planta de solar

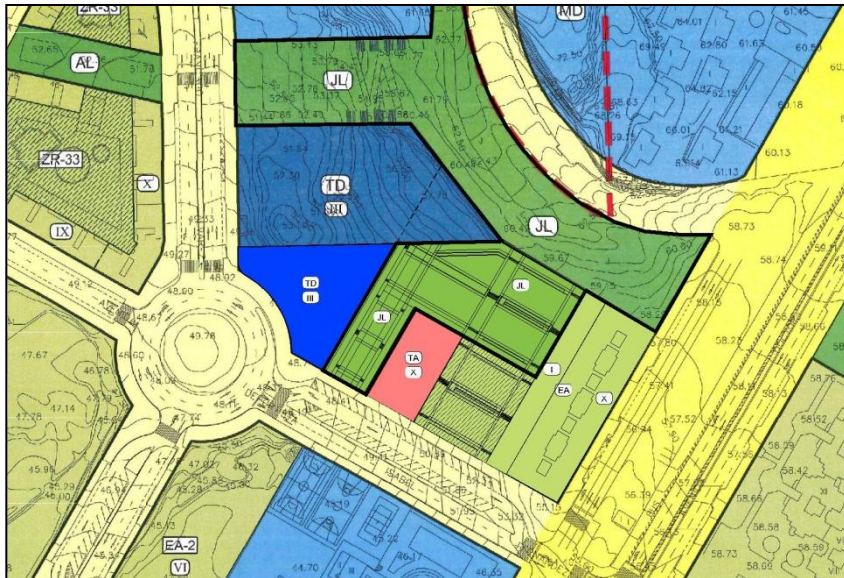


Determinaciones PGOU



# Actuación en Suelo Urbano Lucrativo. Modificación de Usos

Reservas dotacionales



Planta General nueva ordenación





# Actuación en Suelo Urbano Dotacional. Complejo Inmobiliario

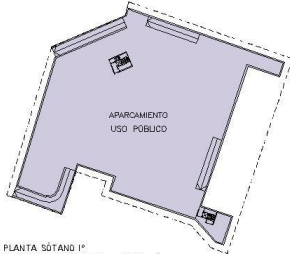
## Localización de solar



**BENICÀSSIM**  
COMPLEJO INMOBILIARIO HOTELERO

**INSTALACIÓN HOTELERA: PROPUESTA 1**

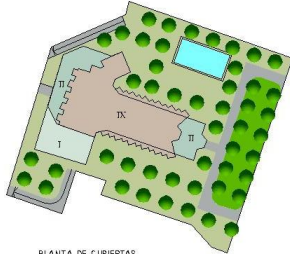
ORDENACION - OPCION 1  
SUPERFICIE DE PARCELA = 4.311 m<sup>2</sup>  
10 % CESION ZONA VERDE = 431 m<sup>2</sup>  
CONSTRUCCION SOBRE PASANTE = 6.466 m<sup>2</sup>  
2 SOTANOS GARAJE-APARCAMIENTO = 6.416 m<sup>2</sup>  
Nº TOTAL DE HABITACIONES = 119  
Nº TOTAL DE PLAZAS DE APARCAMIENTO = 256



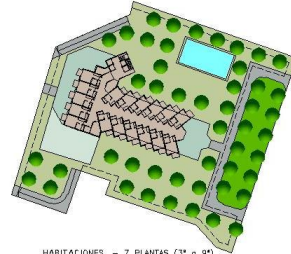
PLANTA SÓTANO 1ª  
SUPERFICIE CONSTRUIDA = 3.208 m<sup>2</sup>  
USO PÚBLICO = 3.208 m<sup>2</sup>  
Nº TOTAL DE PLAZAS = 128



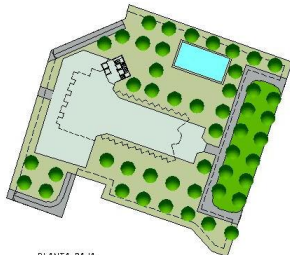
PLANTA SÓTANO 2ª  
SUPERFICIE CONSTRUIDA = 3.208 m<sup>2</sup>  
USO PÚBLICO = 1.103 m<sup>2</sup> (44 PLAZAS)  
USO HOTELERO = 2.105 m<sup>2</sup> (84 PLAZAS)  
Nº TOTAL DE PLAZAS = 128



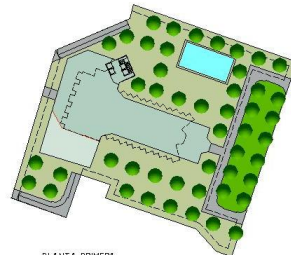
PLANTA DE CUBIERTAS  
ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN



HABITACIONES - 7 PLANTAS (3ª a 9ª)  
17 HABIT./PLANTA = 119 HABITACIONES  
SUFP./PLANTA = 660 m<sup>2</sup>  
SUFP. TOTAL = 4.620 m<sup>2</sup>



PLANTA BAJA  
SUPERFICIE = 1.015 m<sup>2</sup>

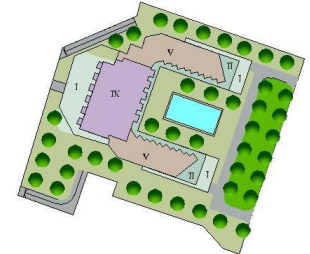


PLANTA PRIMERA  
SUPERFICIE = 835 m<sup>2</sup>

**INSTALACIÓN HOTELERA: PROPUESTA 2**

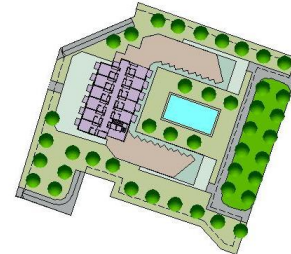
**BENICÀSSIM**  
COMPLEJO INMOBILIARIO HOTELERO

ORDENACION - OPCION 2  
SUPERFICIE DE PARCELA = 4.311 m<sup>2</sup>  
10 % CESION ZONA VERDE = 431 m<sup>2</sup>  
CONSTRUCCION SOBRE PASANTE = 6.466 m<sup>2</sup>  
2 SOTANOS GARAJE-APARCAMIENTO = 6.416 m<sup>2</sup>  
Nº TOTAL DE HABITACIONES = 107  
Nº TOTAL DE PLAZAS DE APARCAMIENTO = 256

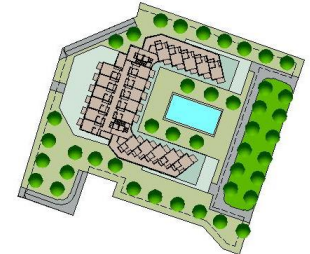


PLANTA SÓTANO 1ª  
ANALOGAS A LAS DE LA PROPUESTA 1

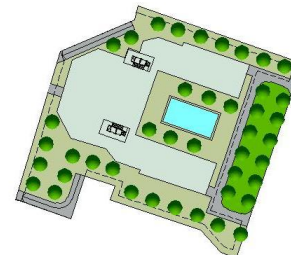
PLANTA DE CUBIERTAS  
ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN



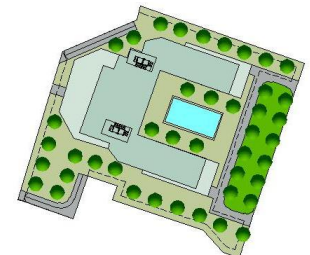
HABITACIONES - 4 PLANTAS (5ª a 8ª)  
11 HABIT./PLANTA = 44 HABITACIONES  
SUFP./PLANTA = 390 m<sup>2</sup>  
SUFP. TOTAL = 1.560 m<sup>2</sup>



HABITACIONES - 3 PLANTAS (2ª, 5ª y 4ª)  
21 HABIT./PLANTA = 63 HABITACIONES  
SUFP./PLANTA = 834 m<sup>2</sup>  
SUFP. TOTAL = 2.502 m<sup>2</sup>



PLANTA BAJA  
SUPERFICIE = 1.400 m<sup>2</sup>



PLANTA PRIMERA  
SUPERFICIE = 1.000 m<sup>2</sup>



# Actuación en Suelo Urbano Dotacional. Expropiación

## Situación Urbanística

- Parcela clasificada por PGOU como **Suelo Urbano**
- Calificación de suelo: Equipamientos públicos
- La legislación establece un plazo para que la Administración ejecute la obtención de las dotaciones públicas y, transcurrido el plazo, los propietarios tienen derecho a solicitar el inicio del expediente **expropiatorio**.

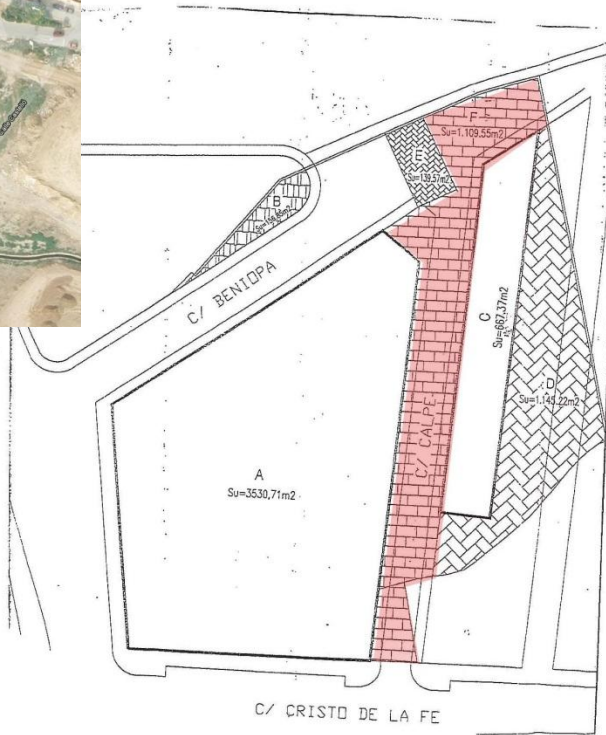
## Calificación según PGOU







# Actuación en Suelo Urbano. RAU. Expropiación



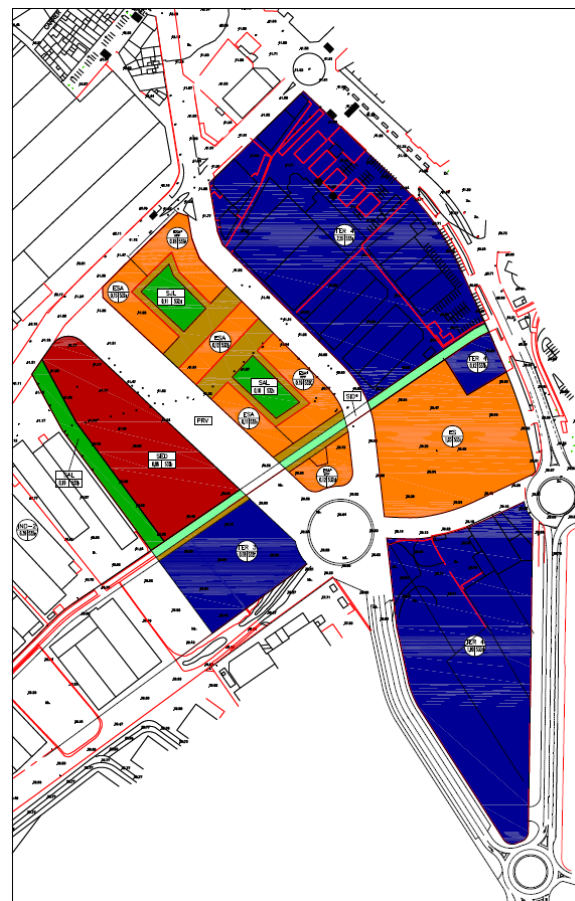
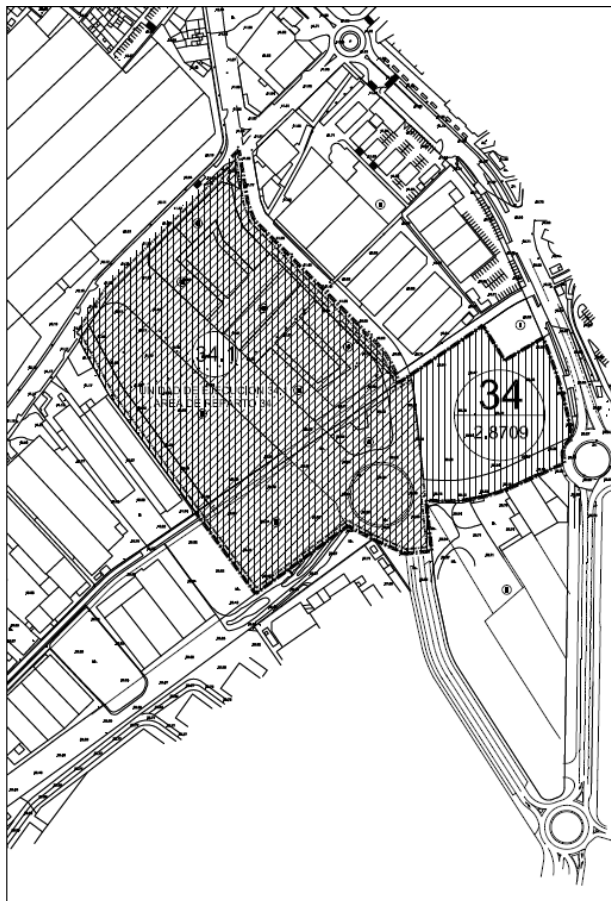
FF INICIALES	
- PARCELA INICIAL 1=	1.241,95m <sup>2</sup>
- PARCELA INICIAL 2=	969m <sup>2</sup>
- PARCELA INICIAL 3=	969m <sup>2</sup>
- PARCELA INICIAL 4=	2.909m <sup>2</sup>
- PARCELA INICIAL 5=	969m <sup>2</sup>
- PARCELA INICIAL 6=	103m <sup>2</sup>
- PARCELA INICIAL 7=	53m <sup>2</sup>

PARCELAS RESULTANTES	
- A =	3.530,71m <sup>2</sup>
- B =	156,85m <sup>2</sup>
- C =	667,37m <sup>2</sup>
- D =	1.145,22m <sup>2</sup>
- E =	159,57m <sup>2</sup> (Cesión para expediente: 450/99)
- F =	1.109,55m <sup>2</sup> (Cesión al Ayto. con reserva de aprovechamiento)

*[Handwritten signature]*

# Actuación en Suelo Urbano. RAU. Dación en Pago





Muchas gracias