

PARTE 1ª

RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL

PARTE 2ª

VALORACIONES

PARTE 3ª

OBTENCIÓN DE TERRENOS DOTACIONALES

CONSULTORES
URBANISMO

Calle Zumalacárregui 4, Pral B 50006, Zaragoza
Tel. 976 21 82 46 – Tel./Fax: 976 23 60 43
www.consultores-urbanismo.com
info@consultores-urbanismo.com

Ignacio Pemán Gavín.

PARTE PRIMERA

**RESPONSABILIDAD
PATRIMONIAL DE LAS
ADMINISTRACIONES EN
MATERIA DE URBANISMO**

**I.- Indemnizaciones
derivadas del ejercicio de la
Potestad de Planeamiento**

1.- REGLA GENERAL:

No indemnizabilidad de las limitaciones

- *La ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecida en el planeamiento **no conferirá derecho** a los propietarios a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente previstos en las leyes (art. 2.2 LRSV)*

2.- ALTERACIÓN DEL PLANEAMIENTO

- **Artículo 41 LRSV Indemnización por alteración de planeamiento**

1. La modificación o revisión del planeamiento sólo podrá dar lugar a indemnización por reducción de aprovechamiento si se produce antes de transcurrir los plazos previstos para su ejecución en el ámbito en el que a dichos efectos se encuentre incluido el terreno, o transcurridos aquellos, si la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración.

2.1.- REQUISITOS

- La modificación o revisión del planeamiento sólo podrá lugar a indemnización por reducción del aprovechamiento cuando concurren las siguientes condiciones:

a) Si se produce **antes** de transcurrir los plazos previstos para su ejecución

- Problema con los plazos

- Problema del concepto indemnizable:
Lucro cesante, daño emergente.

b) Si transcurridos los dichos plazos, la ejecución no se hubiere llevado a efecto **por causas imputables** a la Administración

A) Problema con los plazos

B) Problema del concepto indemnizable:

A) Lucro cesante,

B) daño emergente

Tipos de daños

- **lucro cesante (expectativas de ganancias),**
- **respecta al daño emergente** (pérdidas patrimoniales, fundamentalmente debido a gastos ya realizados que se convierten en inútiles).

- -Jurisprudencia prohíbe integrar en la indemnización de los perjuicios aquellos **que tienen carácter futuro e hipotético.**

- Sólo son indemnizables los perjuicios consistentes en los gastos que la expectativa suscitada por el otorgamiento indebido de la licencia pudo ocasionar.

El principio general es la indemnización de los gastos realizados por los propietarios para cumplir los deberes urbanísticos derivados del plan y que debido a su alteración pierden su eficacia (**daño emergente**).

Excepción el lucro cesante: se exige que la ejecución del planeamiento se encuentra **lo suficientemente avanzada** como para entender que el derecho al aprovechamiento urbanístico previsto se haya patrimonializado.

No son indemnizables las meras expectativas

***SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO de
14 de noviembre de 2.003***

- 1.964: Decreto declara centro de interés turístico nacional el complejo X, y aprueba su Plan de Ordenación.
- 1.971: Decreto aprueba Proyecto de Ampliación y Remodelación del Plan de Ordenación del Centro, en el que se establecía un Plan de Ejecución: cuatro etapas de 3 años cada una.
- 1989: aprobación NNSM municipales, que califican el ámbito como “otros espacios libres”.
- 1994: el recurrente presenta al Ayto Proyecto de Urbanización, que no se aprueba.
- 1995: TSJ desestimó recurso interpuesto contra acuerdo del Ayto denegatorio de la aprobación inicial del Proyecto de Urbanización.
- S.A. reclama indemnización a Ayto, que en 1.996 la deniega.

-TS: 1. Modificación de ordenación establecida por planeamiento sólo da lugar a indemnización **si se produce antes de transcurrir los plazos previstos** para su ejecución, o transcurridos aquellos, si la ejecución no se hubiere llevado a cabo por causas imputables a la Administración.

2. Cuando se presenta Proy. Urbanización se habían aprobado NNSS y había transcurrido en exceso el plazo para la ejecución del Plan de Ordenación.

3. La modificación del PG no ha causado una lesión porque el particular no ha adquirido el derecho a los aprovechamientos urbanísticos, **al no haber participado en el proceso urbanizador.**

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE
CANTABRIA. SALA DE LO CONTENCIOSO
ADMINISTRATIVO. FECHA DE RESOLUCIÓN 2006**

ANTECEDENTES

- Un propietario compra una vivienda.
- Posteriormente una sentencia declara la nulidad de la licencia y decreta el derribo.
- Ante ello, solicita una indemnización de 252.427 euros por daños morales y materiales.

DOCTRINA

La sala de lo contencioso del TSJ estima parcialmente el recurso materializando **los morales** y dejando los materiales al cumplimiento de la demolición de la urbanización.

Motivos han sufrido “**zozobra, inquietud, inseguridad, y amenaza cierta de la pérdida de sus viviendas**” lo que ha supuesto un “**indudable sufrimiento moral**” que “**ha permanecido a lo largo de todos estos años y que es susceptible de ser indemnizado**”

2. 2.- SUPUESTOS ESPECÍFICOS

A.- MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO

1.- Con licencia solicitada pero no concedida

a) La suspensión de licencias se produce transcurrido el plazo de tres meses

Debe aplicarse el planeamiento anterior

b) La suspensión de licencias se produce con anterioridad al transcurso del plazo legal para su concesión.

***SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO de 9 de
diciembre de 1.997***

- PG de 1.966.
- 1.975: aprobación definitiva Plan Parcial: edificabilidad = 1,66 m²/m².
- 1.984: aprobación definitiva PERI: reduce edif. de 1,66 a 1,40 m²/m².
- 1.987: TSJ: anula PERI.
- 1.988: aprobación nuevo PG: también reduce edif. a 1,40 m²/m².
- 1.991: particular interpone recurso ante TSJ, que le reconoce indemnización.
- Ayto: recurre en casación.
- TS: estimación:
- “Sólo cuando el Plan haya llegado a la “fase final” de realización se adquiere el derecho a los aprovechamientos urbanísticos, y sólo entonces la modificación del planeamiento implicaría lesión de un derecho ya adquirido.

-La modificación del aprovechamiento urbanístico no se ha producido antes de transcurrir el tiempo razonablemente necesario para su ejecución: **el PG anterior data de 1.966 y el PG que disminuyó la edific. es de fecha 1.988, siendo el PP de 1.975.**

-Tampoco se ha acreditado la efectiva lesión: el particular no ha desarrollado actividad alguna que le hubiera hecho acreedor de una indemnización.

2.- Con licencia solicitada y concedida

Principio general:

- a) La revocación de licencia**
- b) La licencia debe estar en plazo de ejecución. En caso contrario la declaración de caducidad**

Supuestos:

- **Han iniciado pero no finalizado las obras de edificación.**

La Administración valora si resulta oportuno para revisar

- **No se han iniciado las obras de edificación.**

La Administración tiene el deber legal de revocar o adaptar la licencia fijando en el mismo procedimiento la indemnización. Se trata de un acto. reglado

B.- MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE SUELO URBANIZABLE A NO URBANIZABLE

- a). Con Plan Parcial Aprobado**
- b). Con Proyecto de Urbanización aprobado**
- c). Con ejecución de urbanización iniciada**
- d). Con ejecución de urbanización finalizada**

**TRIBUNAL SUPREMO. SALA DE LO
CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. N° DE
RECURSO 3621/1999. FECHA DE RESOLUCIÓN
11/12/2002.**

ANTECEDENTES

- **Por la revisión del Plan General se modifican dos Sectores de suelo urbanizable**
- **Los Planes Parciales de dichos suelos estaban aprobados**
- **Se habían iniciado las obras de urbanización.**

La propiedad exige indemnización por los gastos y por la disminución del aprovechamiento.

DOCTRINA

El TS reconoce el derecho de los recurrentes a ser indemnizados por **los gastos realizados** en el proceso urbanizador que hubieran devenido inútiles como consecuencia de la alteración del planeamiento, pero **no por la disminución del aprovechamiento** susceptible de apropiación por no haber completado las partes recurrentes el proceso urbanizador ni patrimonializado los aprovechamientos resultantes de la ordenación anterior

**TRIBUNAL SUPREMO. SALA DE LO
CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. N° DE
RECURSO 7944/2000. FECHA DE RESOLUCIÓN
6/04/2005.**

HECHOS

- Suelo urbanizable clasificado por el planeamiento municipal
- Plan Parcial aprobado
- Proyecto de urbanización aprobado
- Posteriormente una ley de protección medio ambiental declara casi toda como Zona Natural de Especial Interés, y por tanto obliga a desclasificar dicho suelo

DOCTRINA

El TS entiende que cabe apreciar responsabilidad:

- a) cuando se producen daños o perjuicios en virtud de actos de aplicación de las leyes**
- b) y existe un sacrificio patrimonial singular de derechos o intereses económicos legítimos**

CONCLUSIÓN

Reconoce el derecho a la recurrente a ser resarcida

a) por los gastos realizados por la obra urbanizadora en la zona después de declarada área natural de especial interés

b) por la preparación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y ejecución.

Lo demás, son meras expectativas y por tanto no deben ser indemnizadas.

3.- VINCULACIONES SINGULARES ESTABLECIDAS POR EL PLANEAMIENTO

Artículo 43. conferirán derecho a indemnización.

*Las ordenaciones que impusieran vinculaciones o **limitaciones singulares** en orden*

- a la conservación de edificios, en lo que excedan de los deberes legalmente establecidos,

- o que lleven consigo una restricción del aprovechamiento urbanístico del suelo

- que no pueda ser objeto de distribución equitativa entre los interesados.

a) Limitaciones singulares en orden a la conservación de edificios.

- Normalmente el deber de conservación es un deber generalizado de los propietarios con el límite de una cuantía igual al 50 % del valor del inmueble.
- Constituyen deberes especiales que puede derivar:
 - a) del Planeamiento municipal
 - b) de la protección sectorial como bien cultural
 - c) Decisión individual de alterar la ruina

**TRIBUNAL SUPREMO. SALA DE LO
CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. N° DE
RECURSO 4206/1992. FECHA DE RESOLUCIÓN
26/02/1992.**

ANTECEDENTES

Se aprueba el P.G.O.U en el que sujeta la propiedad del recurrente al mantenimiento de la edificación. Por lo que plantea un recurso en el que solicita que se le reconozca una vinculación singular indemnizable al amparo del artículo 87.3 LS.

DOCTRINA

El TS considera que nos encontramos ante un caso paradigmático de aplicación del art. 87.3 LS, ya que el plan impone la conservación del edificio y al propio tiempo se encuentra en un área de mantenimiento de la edificación con regulación zonal 3 en la que se excluye el reparto de cargas, por lo que al no haber la más mínima posibilidad de distribución equitativa no hay más compensación para su propietario que la adecuada indemnización.

b) Limitaciones que lleven consigo una restricción del Aprovechamiento Urbanístico.

a). Vinculaciones de destino: prevén la dedicación del suelo a un uso dotacional, sin que sea posible la cesión y equidistribución.

b). Las vinculaciones de uso congelan o vinculan el suelo o una edificación a su uso precedente perpetuando su utilización y pueden generar responsabilidad patrimonial de la Administración

II.-OTROS SUPUESTOS INMDENIZATORIOS

1.- Regulación legal Artículo 44. Anulación de licencia y demora injustificada

Podrán reclamar de la Administración el resarcimiento de los daños y perjuicios causados:

a) con la concurrencia de los requisitos establecidos en las normas que regulan con carácter general dicha responsabilidad.

b) En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.

2.- REQUISITOS GENERALES

- -La concurrencia de dolo, culpa o **negligencia graves** por parte del perjudicado excluye la indemnización.
- No basta el conocimiento de la ilegalidad del proyecto presentado, pues **la Administración está obligada a verificar su legalidad**
- - La concurrencia de culpa no grave no exonera a la Administración, pero puede procederse a la **“compensación de culpas”** (limitación de la responsabilidad)

3.- Supuestos:

a) Anulación de la licencia

Nunca puede considerarse patrimonializado un aprovechamiento ilegal. En consecuencia, sólo serán indemnizables los gastos en que se haya incurrido en función de las expectativas generadas por la administración.

**SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO de
28 de mayo de 1.997**

- 15 abril 1.988: licencia otorgada por Ayto para construcción hotel, en contra del ordenamiento jurídico, por error de interpretación.
- 30 septiembre 1.988: Ayto prorroga licencia en un año.
- 13 marzo 1.989: suspende los efectos de licencia, para que tribunales la anulen.
- 20 marzo 1.989: presentación Proy. ejecución, que se ajustaba a Ordenanza vigente.
- 21 mayo 1.991: TSJ declara nulidad de la licencia. Confirmación en casación.
- 16 junio 1994: Ayto deniega la petición indemnización daños y perjuicios ocasionados por la anulación de la licencia, por lo que S.A recurre al TSJ.
- 29 abril 1.996: TSJ anula acto denegatorio de indemnización y declara responsabilidad patrimonial del Ayto. Estimación parcial.

-El TS alude a los conceptos que en principio son indemnizables:

a) La adquisición de la parcela: no se acreditan.

b) Tasa por licencia municipal

c) Gastos generados por la solicitud de una subvención del Ministerio de Ec. Hacienda.

d) Honorarios de arquitectos.

b) Demora injustificada en la resolución.

Problema para las licencias urbanísticas rige el silencio administrativo positivo (Lra art. 176), Por lo que se entienden otorgadas con el mero transcurso del plazo de que dispone la Administración para resolver y notificar

**TRIBUNAL SUPREMO. SALA DE LO
CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. N° DE
RECURSO 7178/2000. FECHA DE RESOLUCIÓN
28/12/2004.**

ANTECEDENTES

- Tramitación del plan especial para concretar la ordenación de una residencia geriátrica.
- La tramitación se dilata en el tiempo, y el particular solicita indemnización por la pasividad de la Administración

DOCTRINA

Los Tribunales consideran que resulta exigible del particular agotar los medios que existen en su mano para forzar la aprobación.

En este caso en Cataluña ante la demora de la Administración municipal debería haber presentado la solicitud junto con toda la documentación ante la Comisión de Urbanismo competente, que se subrogaría en el lugar del organismo competente (art. 61 del Decret legislatiu 1/1990, de 12 de julio)

CONCLUSIÓN

En caso del Tribunal Superior de Justicia considera responsable a la Administración pero aprecia concurrencia de culpas pues entiende que la propiedad ha mostrado cierta pasividad a la hora de articular sus mecanismos de defensa.

El TS no comparte el criterio para estimar parcialmente la pretensión indemnizatoria reclamada ya que los daños podían haberse evitado si la promotora del expediente, hubiera instado dicho mecanismo

**SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO de 24 de
febrero de 2.005**

ANTECEDENTES

- En 1991, la S.A insta ante el Ayuntamiento de Esplugues de Llobregat la modificación del PG para **implantar un centro comercial y otros usos.**
- Por diversos motivos se dilata el procedimiento hasta el año 1996.
- Justo inmediatamente antes a su aprobación la Generalitat aprueba la Orden 12 enero 1996 suspende durante un año el otorgamiento de licencias de edificación de centros comerciales, con la finalidad de realizar un Plan territorial de establecimientos comerciales.
- Con dicho motivo **no se llega a aprobar** la Modificación del planeamiento municipal.

- S.A solicita al TSJ indemnización por los daños causados con motivo de la dilación de la tramitación que finalmente no ha podido ser aprobada.

TSJ condena a la Administración a que abone la correspondiente indemnización a la S.A. A concretar en ejecución de Sentencia

El Tribunal Supremo considera que no están justificados

Pues exige la concurrencia de la necesaria causación de unos daños reales, efectivos e individualizados, que no pueden basarse en meras hipótesis o conjeturas

c) Denegación improcedente del otorgamiento de una licencia

El problema del margen de tolerancia o de la escala de la discrecionalidad: cuando la interpretación de la norma o del plan que hace la Administración al denegar el otorgamiento de la licencia (o la aprobación del plan de iniciativa particular) es razonable, la jurisprudencia se niega a fijar indemnización

III.- INDEMNIZACIÓN POR ERROR O FALTA DE RESPUESTA A UNA CONSULTA URBANÍSTICA

Derecho a cualquier administrado a que la Administración le informe por escrito de la situación urbanística de una determinada parcela art. 6.2 LRSV

- -La Administración no queda vinculada por la respuesta (el administrado no tiene derecho a una licencia conforme al contenido de la cédula urbanística) pero deberá responder de los daños que se deriven de una contestación errónea en aplicación del principio de confianza legítima.**

- La indemnización comprenderá el coste del proyecto que resulte inútil (STS de 12 de marzo de 1996 Ar 2211 y eventualmente otros daños que puedan acreditarse.

**SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO de 12 de
marzo de 1.996**

- 1.992: Ayto deniega licencia de obras para construir viviendas a S.A.
- S.A: impugna dicho acto ante TSJ en base a la consulta urbanística solicita al Ayto en 1.988, la cual incurría en un error, solicitando indemnización.
- TSJ: desestimó el recurso.
- TS: - Consulta urbanística: -No vinculación de la Administración con la respuesta dada a la consulta.
- Las informaciones urbanísticas tienen naturaleza real y no personal.- Derecho a indemnización daños y perjuicios, excluyendo la diferencia del valor del aprov. urbanístico fijado en la información y el resultante de los actuales criterios urbanísticos del Ayto, y limitándola a los gastos derivados de proyectos y los de la solicitud de la licencia.

IV.- SUSPENSIÓN DE LICENCIAS COMO CONSECUENCIA DE LA INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE REPARCELACIÓN.

- **Art. 128.1 LUA Los solicitantes de licencias con anterioridad al acuerdo de iniciación tendrán derecho a ser resarcidos del coste de los proyectos y a la devolución de las tasas municipales**

V.- PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE RESPONSABILIDAD Y PROCESO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO

1.- Regulación legal: El plazo de la reclamación administrativa es de 1 año a contar desde el acto lesivo o desde que se manifiesten sus efectos (LPC art. 142.5):

- Plazo de prescripción 1 año
- De producirse el hecho lesivo.

Momento de la producción del daño

La existencia de lesión efectiva no será posible hasta el momento de la ejecución del planeamiento, en la fase de gestión

Pero no será así cuando la lesión patrimonial aparezca ya en el propio Plan sobre todo en los casos de vinculaciones singulares (P ej. SSTs 19 de Julio de 1988 Ar. 6086 o 6 de Julio de 1995 ar. 5527).

**TRIBUNAL SUPREMO. SALA DE LO
CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. N° DE
RECURSO 4175/2001. FECHA DE RESOLUCIÓN
13/05/2005.**

HECHOS

- Un concejal, de forma dolosa, cambia durante la tramitación la trama de un suelo público a solar sin que nadie se de cuenta y es aprobado el Plan General.
- El solar es adquirido para construir en él, después se descubre el delito y se procede a una subsanación de errores.
- El propietario solicita indemnización y el Ayuntamiento se escuda en que se ha superado el plazo de prescripción de la acción de un año.

DOCTRINA

A) el plazo de prescripción de la acción comienza en el momento en que ésta puede ejercitarse,

B) y esta coyuntura sólo se perfecciona cuando concurren los dos elementos del concepto de lesión, es decir, el daño y la comprobación de su ilegitimidad.

CONCLUSIÓN

- Es indudable que el propietario conoce la sentencia (PENAL) de 15 de noviembre de 1990 y desde entonces conoce igualmente que no se le concederá nunca licencia de obras por lo que era plenamente conocedor del daño causado y de su ilegitimidad,
- Por lo que parece evidente que presentada la acción de reclamación de cantidad con fecha 29 de abril de 1994, está debe considerarse necesariamente prescrita.

VI.- Administración responsable

1. LPC art. 140 posibilidad de operar un reparto de responsabilidad.

a) El plan urbanístico aprobado conjuntamente por el Municipio y por la comunidad autónoma

b) Régimen de solidaridad como garantía del ciudadano,

c) Con independencia de que en el orden interno, atendiendo a la naturaleza del interés autonómico o municipal, en atención al cual se establece la nueva ordenación urbanística, pueda imputarse a la responsabilidad a una u otra

**SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO de 28 de mayo de
2.003**

ANTECEDENTES

La aprobación del PG de Cullera (1995) redujo el aprovechamiento urbanístico que tenía reconocido un particular en un Proyecto de Reparcelación anterior.

El aprovechamiento no había sido patrimonializado debido a la actitud pasiva del Ayuntamiento en la aprobación del Proyecto de Reparcelación, lo cual es un supuesto de responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas regulado en los artículos 139 y ss. Ley 30/92.

DOCTRINA

El tribunal Supremo declara aplicable el art. 140 Ley 30/92 (responsabilidad concurrente de las Administraciones Públicas: Generalidad y Ayuntamiento), por cuanto se trata de una actuación que, si no es propiamente “colegiada” entre varias Administraciones Públicas, es en todo caso “compartida”.

PARTE SEGUNDA

VALORACIONES

1. APLICACIÓN GENERAL DE LAS REGLAS DE VALORACIÓN L.R.S.V.

Artículo 23.

A) Expropiaciones, cualquiera que sea la finalidad que la motive y la legislación, urbanística o de otro carácter, que la legitime.

B) Reparcelaciones

En defecto de acuerdo entre los propietarios afectados, dichos criterios se aplicarán igualmente en los procedimientos de distribución de beneficios y cargas de conformidad con lo que establezca la legislación urbanística.

2.- CRITERIO GENERAL DE VALORACIÓN.

Artículo 25.

Regla general: el suelo se valorará conforme a su clasificación urbanística y situación,

Suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, autonómico o estatal, tanto si estuvieran incorporados al planeamiento urbanístico como si fueran de nueva creación, se determinará, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley, según la clase de suelo en que se sitúen o por los que discurran.

EXCEPCIÓN adscrito o incluido en algún ámbito de gestión,

, su valoración se determinará en función del aprovechamiento de dicho ámbito, conforme a lo dispuesto en los artículos siguientes.

3.- VALOR DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 26.

1. REGLA GENERAL por el método de comparación a partir de valores de fincas análogas.

La identidad de razón que justifique la analogía deberá tener en cuenta el régimen urbanístico

- situación,**
- tamaño y - naturaleza de las citadas fincas en relación con la que se valora, así como, en su caso, los usos y aprovechamientos de que sean susceptibles.**

La nueva Ley vino a sustituir el tradicional criterio de valoración del suelo no urbanizable basado en su naturaleza rústica por un valor de mercado que permite atribuir al suelo su verdadero precio real.

Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 30 de noviembre de 1994 sobre normas de valoración de bienes inmuebles para determinadas entidades financieras.

De acuerdo con esta Orden Ministerial se deben recabar datos referentes a las transmisiones de al menos **tres fincas** que por su ubicación, superficie, y régimen jurídico se consideran referencia suficiente para establecer la comparación propuesta.

2. EXCEPCIÓN: *Cuando por la inexistencia de valores comparables no sea posible.*

Mediante la capitalización de las rentas reales o potenciales del suelo, y conforme a su estado en el momento de la valoración.

EJEMPLO

A) MÉTODO DE COMPARACIÓN:

- a) Comparación de tres compraventas reales del mercado libre

Testigo nº 1.-

- Naturaleza de la operación: Escritura de Compraventa otorgada ante el Notario de Zaragoza ...
- Fecha de la compraventa: Septiembre de 2.000.
- Comprador:
- Ubicación: Polígono 105. Parcela 5.
- Aprovechamiento: Cereal Secano.
- Clasificación urbanística vigente: No Urbanizable.
- Distancia a Plaza de España: 10,8 Km aprox.
- Superficie: 7.338,88 m² (1,01% de 726.622,00 m²)
- Precio: 222.746,81 euros (30,35 € / m²).

Testigo nº 2.-

- Naturaleza de la operación: Escritura de Compraventa otorgada ante el Notario de Zaragoza
- Fecha de la compraventa: Septiembre de 2.000.
- Comprador:
- Ubicación: Polígono 105. Parcela 5.
- Aprovechamiento: Cereal Secano.
- Calificación urbanística vigente: NO Urbanizable.
- Distancia a Plaza de España: 10,8 Km aprox.
- Superficie: 7.338,88 m²(1,01% de 726.622,00 m²)
- Precio: 222.746,81 euros (30,35.- € / m²).

Testigo nº 3.-

- Naturaleza de la operación: Escritura de Compraventa otorgada ante el Notario de Zaragoza ..
- Fecha de la compraventa: Septiembre de 2.000.
- Comprador:
- Ubicación: Polígono 105. Parcela 5.
- Aprovechamiento: Cereal Secano.
- Calificación urbanística vigente: **NO**
Urbanizable.
- Distancia a Plaza de España: 10,8 Km aprox.
- Superficie : 7.338,88 m².
- Precio: 30,35 € / m².

b) Comparación de Valores: abonados con motivo de las obras del cuarto cinturón y expropiaciones realizadas adjuntando fotocopia de justiprecio de mutuo acuerdo del G.I.F con motivo de las obras del AVE, actualizadas y corregidas en base a la fecha y los cultivos:

Testigo nº 1.-

- Naturaleza de la operación: Expropiación.
- Ente expropiante: G.I.F.
- Obra de Utilidad: Tren Alta Velocidad (AVE)
- Ubicación: Polígono 122. Parcela 2.
- Aprovechamiento: Cereal Secano.
- Calificación urbanística en el momento de la expropiación: NO Urbanizable.
- Distancia a Plaza de España: > 12.- Km aprox.
- Superficie : 193.030 m².
- Fecha de la operación: 29 de Noviembre de 1.999.
- Precio: 6,91.- € / m².

Testigo nº 2.-

- Naturaleza de la operación: Expropiación.
- Obra de Utilidad: Cuarto Cinturón.
- Ubicación: Sur del Canal zona de Montes de Torrero.
- Aprovechamiento: Erial.
- Calificación urbanística vigente: NO Urbanizable.
- Distancia a núcleo más próximo: 5.- Km aprox.
- Superficie aproximada : 10.000 m².
- Fecha aproximada de la operación: Primavera de 2.000.
- Precio: 30,05.- € / m².

En relación a estos últimos testigos es de destacar que:

- Son fincas de secano y la parcela objeto del presente informe es de regadío.

-Su capacidad productiva es enormemente menor y por tanto su capacidad para generar rentas, y por tanto su valor de capitalización

-La distancia a la plaza de España de Zaragoza es de mas de 12 Km. mientras que la finca objeto de ésta valoración está a la mitad de distancia

Ante la diversidad media de los precios abonados, **corregidos** en función de la capacidad productiva del suelo :

Valor medio

$$= (Vu_1 + Vu_2 + Vu_3 + Vu_4 + Vu_5) / 4 =$$

Es decir:

$$= 45,52 + 45,52 + 45,52 + 10,37 + 45,07 = 192.-€$$

$$= 192 / 4 = 48 € / m^2.$$

4.- VALOR DEL SUELO URBANIZABLE.

***SUELO URBANIZABLE NO
DELIMITADO***

Art. 27 2. hasta tanto no se apruebe el planeamiento de desarrollo que establezca la legislación urbanística, se determinará en la forma establecida para el suelo no urbanizable, sin consideración alguna de su posible utilización urbanística.

[Este artículo está redactado conforme a la Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes, art. 1 Cuatro (BOE núm. 121, de 21-5-2003, p. 19255-19258).]

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Artículo 27.

El valor del suelo urbanizable delimitado

1.- Regla general se obtendrá por aplicación al aprovechamiento que le corresponda del valor básico de repercusión en polígono, que será el deducido de las ponencias de valores catastrales.

EJEMPLO:

PONENCIA CATASTRAL

Valor del suelo a efectos de compensación de diferencias de adjudicación en metálico.

DESCRIPCIÓN DEL BIEN:

A) Exceso o defecto de adjudicación en la reparcelación.

B) Se mide en m² de techo de vivienda colectiva, sin urbanizar.

PRECIOS Y COEFICIENTES DE APLICACIÓN:

V.U.C. Año 2000 (Residencial SUP-1):

26.565pts/m² techo = 159,66 €/m²

Coef. actualización: 1,02 cada año

(Leyes de presupuestos de 2001 a 2006)

ACTUALIZACIÓN

Valor m2 UTC Año 2006 = 179,80 €/m2 UTC sin urbanizar

CALCULO DEL VALOR:

Año 2001: $159,66 \times 1,02 = 162,85 \text{ €/m}^2$

Año 2002: $162,85 \times 1,02 = 166,11 \text{ €/m}^2$

Año 2003: $166,11 \times 1,02 = 169,43 \text{ €/m}^2$

Año 2004: $169,43 \times 1,02 = 172,82 \text{ €/m}^2$

Año 2005: $172,82 \times 1,02 = 176,27 \text{ €/m}^2$

Año 2006: $176,27 \times 1,02 = 179,80 \text{ €/m}^2$

2.- En los supuestos de inexistencia, pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales o inaplicabilidad de éstos por modificación de las condiciones urbanísticas tenidas en cuenta al tiempo de su fijación, el valor del suelo se determinará de conformidad con el método residual dinámico definido en la normativa hipotecaria, considerando en todo caso los gastos que establece el artículo 30 de esta ley.

En cualquier caso, se descartarán los elementos especulativos del cálculo y aquellas expectativas cuya presencia no esté asegurada.

Artículo 28. VALOR DEL SUELO URBANO.

1. El valor del suelo urbano sin urbanización consolidada, se determinará, salvo lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo, por aplicación al aprovechamiento resultante del correspondiente ámbito de gestión en que esté incluido, del **valor básico de repercusión** mas específico recogido en las ponencias de valores catastrales para el terreno concreto a valorar.

2. En los ámbitos de gestión que tengan por objeto la reforma, renovación o mejora urbana, el aprovechamiento de referencia de cada parcela, a los solos efectos de su valoración, será el resultante del planeamiento o el resultante de la edificación existente, si fuera superior.

3. En el **suelo urbano consolidado** por la urbanización, el valor del suelo se determinara por aplicación al aprovechamiento establecido por el planeamiento para cada terreno concreto, del **valor básico de repercusión en parcela recogido en las ponencias de valores catastrales** o, en su caso, del de repercusión en calle o tramo de calle corregido en la forma establecida en la normativa técnica de valoración catastral.

4. En los supuestos de inexistencia, pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales o inaplicabilidad de éstos por modificación de las condiciones urbanísticas tenidas en cuenta al tiempo de su fijación, se aplicarán los **valores de repercusión obtenidos por el método residual**.

5. En cualquiera de estos supuestos, del valor obtenido por aplicación de valores de repercusión **se deducirán los gastos** que establece el artículo 30 de esta ley, salvo que ya se hubieran deducido en su totalidad en la determinación de los valores de las ponencias.

[Se modifica el apartado 4 y se añade un nuevo apartado 5, redactado conforme a la Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes, art. 1 Cinco (BOE núm. 121, de 21-5-2003, p. 19255-19258).]

Asimismo el **artículo 125.b) de la LUA** señala que “para la determinación del valor de las parcelas resultantes, se considerará el **básico de repercusión** con las correcciones que procedan por aplicación de los coeficientes de ponderación previstos en el planeamiento o que deriven de la situación y características de cada parcela en la unidad de ejecución, determinadas en la forma que señale la normativa sobre fijación de valores catastrales. Si el valor básico de repercusión no estuviese fijado por la Administración tributaria conforme a las determinaciones del Plan en ejecución, se calculará con las mismas reglas que se utilizan para su fijación por la citada Administración tributaria”.

Dichas normas se contienen en las Normas Técnicas de valoración y el Cuadro Marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana aprobadas por Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, BOE nº 174/1993 de 22-07-1993.

De acuerdo con dicha norma para calcular el valor del suelo, resulta de aplicación el método de cálculo del valor residual, que para una promoción industrial de estas características se obtiene de la siguiente manera:

EJEMPLO DE VALORACIÓN POR EL MÉTODO RESIDUAL

FORMULA DE VALORACIÓN

$$V_s = 0,775V_v - 1,48 V_o - C_u$$

V_s = valor del suelo.

V_v = valor de venta o de mercado del solar edificado.

V_o = valor de la obra (coste estimado de ejecución material).

C_u = Coste de la urbanización pendiente de realizar.

Valor de mercado de m² construidos de nave industrial:

Los valores de mercado de este tipo de producto son muy bien conocidos, puesto que las naves han sido transmitidas recientemente.

En el presente caso se asigna un valor de mercado al m² construido de nave industrial de **471,52 Euros**, por cuanto se ha considerado el precio de mercado, basado en Escritura de Compraventa de fecha 1 de julio de 2003 que se adjunta como anexo, por la cual, se considera un valor de venta de **402.678 euros** de la nave industrial num.7 de este sector de una superficie de **854 m²**.

Valor de la obra:

Para hallar el valor de la obra hemos considerado el coste actual de ejecución de una nave industrial de similares características y superficie, aplicando los costes de referencia aprobados anualmente por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón.

El coste se calcula en la hoja anexa a este documento, de la cual se desprende un presupuesto estimado de 99.918,00 euros.

Este valor, dividido por los m² que tiene la nave de ejemplo (854m²) resulta un valor por m² de:

$$99.918,00 \text{ euros} / 854 \text{ m}^2 = 117 \text{ euros/m}^2.$$

Valor de urbanización:

Para determinar el coste de la urbanización que debe realizarse para convertir los terrenos en solares, se ha tenido en cuenta la valoración de los gastos de urbanización reales: **1.031.930,11 Euros.**

Siendo 23.905,20 m² edificables, los gastos de urbanización ascienden a:

$$1.031.930,11 \text{ Euros} / 23.905,20 \text{ UA} =$$

$$\mathbf{43,17 \text{ Euros/UA.}}$$

- o $1.031.930,11 \text{ Euros} / 19.921,00 \text{ m}^2 =$

$$\mathbf{51,80 \text{ Euros/m}^2 \text{ industrial.}}$$

Valor básico de repercusión del suelo

$$V_s = 0,775V_v - 1,48 V_o - C_u$$

$$V_s = 0,775 \times 471,52 \text{ Euros} - 1,48 \times 117 \text{ euros/m}^2 - 51,80 \text{ Euros/m}^2 =$$

$$= 365,428 - 173,16 - 51,80 = \underline{140,49} \text{ Euros/m}^2$$

**Artículo 29. VALOR DEL SUELO EN LOS
SUPUESTOS DE CARENCIA DE PLAN O SIN
ATRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTO.**

En los supuestos de carencia de planeamiento o cuando, en suelo urbano o urbanizable, no se atribuya aprovechamiento lucrativo alguno al terreno no incluido en un determinado ámbito de gestión, el aprovechamiento a tener en cuenta a los solos efectos de su valoración,

el resultante de la media ponderada de los aprovechamientos, referidos al uso predominante, del polígono fiscal en que, a efectos catastrales esté incluido el mismo.

**Artículo 31. VALORACIÓN DE OBRAS,
EDIFICACIONES, INSTALACIONES,
PLANTACIONES Y ARRENDAMIENTOS**

1. Las **plantaciones, sembrados, obras e instalaciones** que existan en el suelo, salvo que por su carácter de mejoras permanentes hayan sido tenidas en cuenta en la determinación del valor del terreno se valoraran con independencia del mismo, con arreglo a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa y, su importe será satisfecho a sus titulares.

EJEMPLO:

**PLANTACIONES Y OTROS
ELEMENTOS.**

Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre régimen del suelo y valoraciones. Art. 31.1

Ley de expropiación Forzosa. Art 43

Se toman como referencia los precios de las bases de datos Precio Centro, PREOC y los módulos del Colegio de Arquitectos de Aragón.

Macromagnitudes del sector agrario aragonés de 1997 actualizadas.

PRECIOS Y COEFICIENTES DE APLICACIÓN:

Árboles adultos porte medio:	300 €/ud
Frutales porte bajo:	200 €/ud
Planta ornamental:	40 €/ud
Cultivos existentes	600 €/ha
Muro o tapia de fábrica y cerrajería	80 €/ml
Alambrada galvanizada sin tensar	12 €/ml
Seto separación parcelas	30 €/ml

BIEN VALORADO: CANTIDAD: PR. UNITARIO: PRECIO
TOTAL:

Cultivos existentes 0,35 ha 600 €/ha 210 €

Seto separación parcelas 155 ml 30 €/ml 4.650 €

Frutales porte bajo 12 ud 200 €/ud 2.400 €

Alambrada galvanizada 123 ml 12 €/ml 1.476 €

Muro o tapia de fábrica 84 ml 80 €/ml 6.720 €

Árboles adultos porte medio 4 ud 300 €/ud 1.200 €

Cultivos existentes 0.54 ha 600 €/ha 324 €

Cultivos existentes 0.29 ha 600 €/ha 174 €

2. El valor de las **edificaciones** que asimismo se calculará con independencia del suelo, se determinara de acuerdo con la normativa catastral en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación de las mismas.

EJEMPLO:

BIENES AJENOS AL SUELO

**BIEN VALORADO: NAVE
INDUSTRIAL**

Fecha de la valoración: Febrero de 2006.

DESCRIPCION DEL BIEN:

Uso: Nave para fabricación, y oficinas anejas

Dimensiones: Industrial: 2.129m² / Oficinas:
174m² / Total: 2.303m²

Nº de plantas: Una planta la nave y dos la zona
de oficinas

Superficie construida total: 2.303 m²

Altura: 7,50m aproximadamente de paredes y
8,00m de cumbreiro.

Materiales: Estructura mixta de hormigón armado y metálica. Paredes de bloque de hormigón visto y de chapa metálica.

Fecha de construcción: No se conoce con exactitud. En el convenio existente entre y el Ayuntamiento y en catastro, consta la fecha de 1975.

Dadas las características constructivas, se estima que puede tener una antigüedad de 30 años aproximadamente.

Condiciones de cimentación: Normales

Construcciones anejas:

- puente-grúa,
- condición de aislada o exenta de la nave, con fachada por sus cuatro costados, su carácter cerrado, la cubierta inclinada y
- el resto de características constructivas relevantes.
- La valoración del cerramiento se realiza aparte.
- La casa, piscina y anejos no se valoran por quedar incluidos en las parcelas resultantes.
- El arbolado existente delante de la casa se valora aparte.

PRECIOS Y COEFICIENTES DE APLICACION:

Coste de reposición: 284,36€/m²
(Norma 12: Coste de construcción incluidos los beneficios industriales.)

Coef. H de antigüedad: 0,49 (Años: 30 / Uso 3^o / Categoría 7)

CALCULO DEL VALOR:

$$V = (2.303 \text{ m}^2 \times 284,36\text{€/m}^2 \times 0,49) = 320.892\text{€}$$

3. Las indemnizaciones a favor de los arrendatarios rústicos y urbanos se fijaran de acuerdo con lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.

EJEMPLO:

VALORACIÓN DE TRASLADO:

I.- OBJETO: INDEMNIZACIÓN POR TRASLADO DE ACTIVIDAD.

III.- UBICACIÓN: C/

IV.- FECHA DE LA VISITA: Noviembre 2005.

V.- DOCUMENTACIÓN APORTADA: Contrato de arrendamiento, Cuenta de explotación año 2003, Declaración del IRPF año 2003, Tarjeta C.I.F. , Nomina de trabajador.

PROPIETARIO

.....

ACTIVIDAD DESARROLLADA:

Productiva: carpintería metálica, aluminio

CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE:

- Superficie Parcela: 2.216,42 m² (compartida con C^o Vado 70 nave 3).
- Superficie Edificada: Nave: 184,70 m²; Otros usos: 20 m²; Total: 204,70 m².
- Descripción Instalaciones: 2 Tronzadoras, Fresadora y Calefacción.

ARRENDAMIENTO:

Arrendatario:

Fecha contrato de arrendamiento: 1/7/91

Renta mensual: 34.000 ptas. Según contrato, 205 euros/mes.

¿Renta actual? No hay recibo

Duración del contrato: hasta 31/7 /92 prorroga forzosa para arrendador de año en año.

ESTUDIO Y CALCULO DE VALORES:

Tiempo mínimo de paralización de la actividad del negocio: 2 meses.

1 mes, por traslado, y 1 mes para la adaptación al local acondicionado.

GASTOS DE SUSTITUCIÓN:

Obras de acondicionamiento y legalización del nuevo local de negocio dentro de los límites de acondicionamiento actuales, y reparar e instalar los elementos de producción recuperables, previamente completado su traslado.

GASTOS MEDIOS DE ACONDICIONAMIENTO

Uso:	m2:	euros/m2	PEM
Taller	184,70	20,90 €	3.860,23 €
Oficinas	20	78,39 €	1.567,80 €

Total ejecución material: **5.428,03 €**

Total contrata: * **6.513,64 €**

*) Se ha considerado Gasto y Beneficio del 20%

GASTOS DE TRASLADO DE MATERIAL

- Valoración de las instalaciones: En concreto existe 2 Tronzadoras, Fresadora y Calefacción.

- Operaciones de desmontaje y montaje de elementos especiales recuperables.

- Mudanza, desmontaje de elementos sencillos recuperables (cuadros de utillaje, herramientas, mobiliario, pequeña maquinaria, etc..), carga, transporte de todos los elementos recuperables y de las existencias (incluidos vehículos), descarga y montaje de los elementos sencillos, para un volumen medio de material de 600 m³ en los que se incluyen los acopios y la oficina.

Importe: 3.000,00 €

GASTOS DE APERTURA:

En estos cálculos se incluyen los honorarios de los profesionales precisos para la redacción y realización de las obras (H), así como los gastos de tasas (T), licencias de obras (O) y licencias de apertura (A) (está última no se consideraría en caso de expropiación).

Para ello se aplican unos porcentajes medios sobre el valor del total contrata establecido en el apartado anterior:

(H) = 6%, (T) = 2%, (O) = 5% y (A) = 6%.

Y se obtienen los siguientes valores:

(H) = 390,81 €

(T) = 130,27 €

(O) = 325,68 €

(A) = 390,81 €

Total = 1.237,59 €

GASTOS DE ACOMETIDAS:

Acometidas necesarias para el funcionamiento de la actividad (Agua, Luz, Fuerza y Telecomunicaciones).

Para ello se aplican un porcentaje medio sobre el valor de ejecución, proporcionales a los valores de acondicionamiento:

$$(L) = 2\%$$

Y se obtiene un valor:

$$(L) = 108,56 \text{ €}$$

PERDIDAS DE BENEFICIO:

Indemnización por pérdida de beneficio por el cese temporal de la actividad (2 meses).

Para la obtención del valor de las pérdidas de beneficio se ha considerado el valor obtenido en el análisis del balance.

Sobre una cantidad media de 57.338,03 euros/año de beneficio, para 2 meses se obtiene: **9.556,33 €**

PERDIDAS POR GASTOS DE PERSONAL:

Durante el periodo de inactividad o cese temporal de la actividad hay que valorar el importe de los salarios y cuotas de la Seguridad Social.

Dado que existe 1 trabajador se ha considerado un periodo medio de cese de actividad de 2 meses.

Sueldo: $439,80 \text{ €/mes} \times 2 \text{ meses} = 879,60 \text{ €}$

GASTOS POR DIFERENCIA DE RENTAS:

Renta actual considerada es de 205 €.

Fecha de contrato: 1/7 /91.

Duración del contrato: hasta 31 /7 /92

prorroga forzosa para arrendador de año a año.

Para establecer una comparación con una renta media de una finca equivalente, habría que proceder a una homogeneización de lo existente para poder ser comparable con una superficie semejante en un mercado de alquileres de naves.

El traslado ha de realizarse en una zona similar dentro del Municipio y colindante con el núcleo urbano, donde difícilmente es posible realizar arrendamientos de navas, por debajo de los 3€ /m² al mes.

Para este valor se ha tomado como referencia el precio de nave en Plaza y Empresarium, si bien, al situarse en el núcleo urbano, esta cifra se puede incrementar en un 35%, es decir, 4,5 €.

Sobre la superficie obtenida (204,70 m²) se obtiene una renta media de 921,15 €/m² y se obtiene:
Renta media (R_{media}) = **921,15 €/m²**

Es decir que cabe considerar una diferencia de rentas de:

Diferencia rentas:

$$\begin{aligned} \text{R.media} - \text{R.actual} &= 921,15 - 205,00 \text{ €/m}^2 \\ &= 716,15 \text{ €/m}^2 \\ &= 8.593,80 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

La duración del contrato es indefinida por lo que la capitalización de rentas es al 10% de acuerdo a la Jurisprudencia del Tribunal Supremo (STS8/2/2003 Ar. 2608, 12/2 /1996 Ar. 1073, 12/2/97 Ar. 3231.

Por lo cual,

8.593,80 €/año x 10%= 85.938,00 € por diferencia de rentas.

TOTAL CÁLCULO DE LA INDEMNIZACIÓN POR TRASLADO:

GASTOS DE SUSTITUCIÓN:	6.513,64 €
GASTOS DE TRASLADO DE MATERIAL:	3.000,00 €
GASTOS DE APERTURA:	1.237,59 €
GASTOS DE INSTALACIÓN:	108,56 €
PERDIDA DE BENEFICIOS:	9.556,33 €
GASTOS POR INDEMNIZACIÓN PERSONAL:	879,60 €
GASTOS DIFERENCIA DE RENTAS:	85.938,00 €

TOTAL: 107.233,72 €

523,86 €/m²

-Requisitos para apreciar la existencia de responsabilidad patrimonial de la Administración (Sentencias 24 marzo 1992, 5 octubre 1993, y 2 y 22 marzo 1995):

1.La efectiva realidad del daño o perjuicio, evaluable económicamente e individualizado en relación a una persona o grupo de personas.

2.Que el daño o lesión patrimonial sufrida por el reclamante sea consecuencia del funcionamiento normal o anormal de los servicios públicos en una relación directa e inmediata y exclusiva de causa a efecto, sin intervención de elementos extraños que pudieran influir, alterando, el nexo causal.

3.Ausencia de fuerza mayor.

4.Que el reclamante no tenga el deber jurídico de soportar el daño cabalmente por su propia conducta.

**TRIBUNAL SUPREMO. SALA DE LO
CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. N° DE
RECURSO 9494/1995. FECHA DE RESOLUCIÓN
06/07/1995.**

ANTECEDENTES

Un propietario solicita una indemnización por daños derivados de las vinculaciones o limitaciones singulares que el P.G.O.U impone a un edificio de su propiedad, la sentencia de instancia le da la razón. El Ayto. apela aduciendo que es en la fase de gestión del planeamiento y no en la de ordenación, donde deben ventilarse los problemas referentes a las indemnizaciones que se pretenden, ya que en la fase en que articuló la petición el recurrente aún no podía evaluarse el montante económico que pudiera alcanzar.

DOCTRINA

El TS comparte la postura del Ayuntamiento anulando la sentencia por entender que resulta palmario que la pretensión indemnizatoria ha de reputarse extemporánea, por prematura, puesto que sólo hasta el momento en que el Plan Especial y Catálogos citados se produzcan, no es posible conocer, con plenitud y exactitud el montante económico.

PARTE TERCERA

OBTENCIÓN DE TERRENOS DOTACIONALES

I.- DEFINICIONES. ART. 106

1. Las infraestructuras y equipamientos urbanísticos

a) sistemas generales

b) dotaciones locales.



**a). Los sistemas generales comprenden
al servicio de toda o gran parte de la
población del municipio previstos por el
Plan General.**

b) dotaciones locales

- a) Al servicio de áreas inferiores establecidos por el planeamiento,***
- b) Su conexión con los correspondientes sistemas generales, tanto internos como externos,***
- c) Y las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas, siempre que se requieran como consecuencia de la puesta en servicio de la nueva urbanización.***

II.- OBTENCIÓN

I) SISTEMAS GENERALES. Fuera del suelo urbano consolidado. Art. 107.

a. Cesión obligatoria

b. Ocupación directa,

c. Expropiación forzosa.

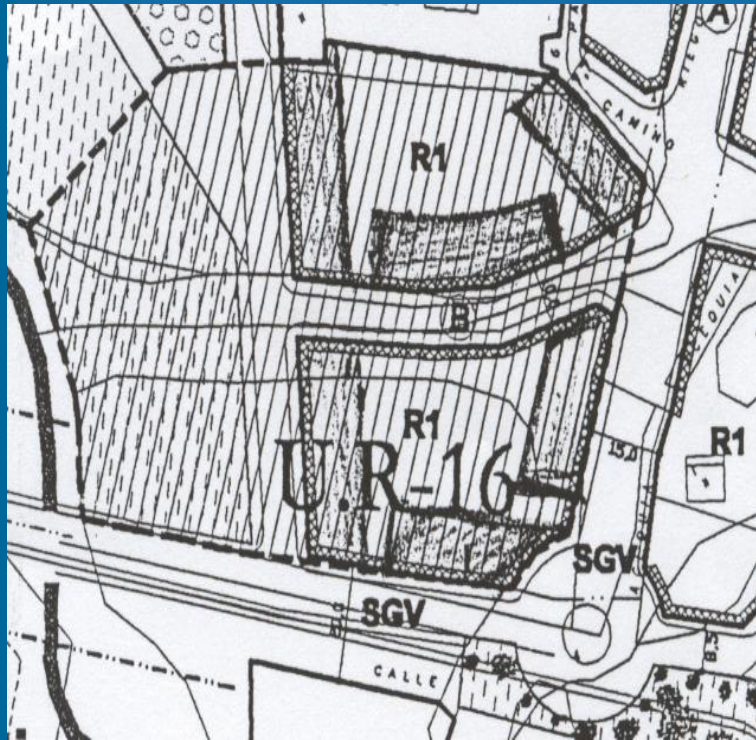
II.- OBTENCIÓN

I) SISTEMAS GENERALES. Suelo urbano consolidado. Art. 109.

a.-Ocupación directa,

b.- Expropiación forzosa.

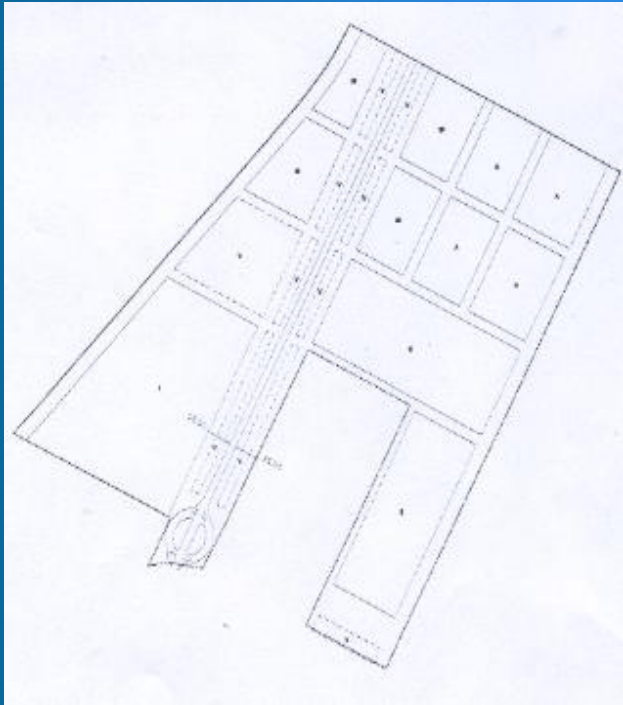
UE R-16 del P.G.O.U. de Cadrete



Superficie Bruta: 9.257 m²
Superficie de Suelo Neto (Residencial R1): 4.797 m²
Superficie de Viario: 2.083 m²
Superficie de Zona Verde: 2.377 m²
Superficie de Equipamientos: 0 m²
Aprovechamiento: condiciones de edificabilidad de la Zonificación Residencial Grado 1.
Cesiones sobre el Aprovechamiento: 10 %

Adscrita a esta Unidad de Ejecución se delimita un tramo de 993 m² correspondiente al Sistema General Viario de la nueva Avenida de 15 metros de anchura, que será ejecutada íntegramente con cargo a los presupuestos municipales, por tratarse de un sistema estructurante del municipio.

S.3 del
P.G.O.U. de
Ejea de los
Caballeros.



El 20% en V PO.

CONDICIONES

Plazo de ejecución: 8 años
El Plan Parcial podrá dividir el sector en varios subsectores para su ejecución por fases. Se delimita un amplio sector de Plan Parcial con la finalidad de obtener por cesión anticipada una amplia superficie de equipamiento que dada su posición tendrá un carácter comarcal.

III.- OBTENCIÓN Dotaciones locales

1). Fuera del suelo urbano consolidado: **Art. 108**

-Cesión obligatoria y gratuita .

- A través de gestión sistemática de las unidades de ejecución en que se incluyan.

III .- OBTENCIÓN dotaciones locales

2) Suelo urbano consolidado: Art. 109

-Expropiación.

-Ocupación directa

Ocupación directa

1.- Concepto:

Reconocimiento del derecho a integrarse en una unidad de ejecución excedentaria .

(art. 110 LUA)

2.- Procedimiento. art. 111

Reglas:

1.- *Publicación y notificación: Plazo de un mes.*

a) relación de los terrenos y propietarios afectados, aprovechamientos subjetivos correspondientes a cada uno de ellos.

b) unidad o unidades de ejecución excedentarias donde habrán de hacer efectivos sus derechos.

Acta que hará constar, al menos:

- a. Lugar y fecha de otorgamiento.
- b. Identificación de los titulares de los terrenos ocupados y situación registral de éstos.
- c. Superficie ocupada y aprovechamientos urbanísticos que les correspondan.
- d. Unidad de ejecución donde se harán efectivos estos aprovechamientos.

Indemnización. art. 112

—
1. Derecho a ser indemnizados desde la ocupación hasta la aprobación de Reparcelación

*Derecho a ser expropiados en caso de
inejecución del Proyecto de Reparcelación.*
Art. 112

—

- a) Advertencia: cuatro años
- b) Inicio que podrá llevarse una vez transcurridos seis meses
- c) Procedimiento:
 - hoja de aprecio,
 - tres meses sin que el Ayuntamiento la acepte
 - Jurado Provincial de Expropiación,