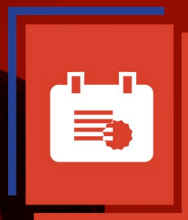




GUÍA Legal Práctica



URBANISMO Y LICENCIAS MUNICIPALES

Planeamiento urbanístico

Ejecución del planeamiento

Catastro y normas catastrales

Licencias Urbanísticas

Licencias de obras

Licencias de apertura o de actividad

Actividades clasificadas

Todos los derechos han sido reservados. No está permitida la reproducción total o parcial de este libro, por ningún medio, ya sea informático, electrónico, mecánico, fotocopia, grabación o cualquier otro, así como su préstamo, alquiler o cualquier otra forma de cesión de uso, sin previa autorización por escrito de los titulares de los derechos de propiedad.

Edita: DAPP Publicaciones Jurídicas, S.L.

Avda. Sancho el Fuerte, 33-bajo

31007 Pamplona

Internet: www.dappeditorial.es

E-mail: dapp@dappeditorial.es



ÍNDICE GENERAL

Generalidades de la GUIA legal práctica de URBANISMO Y LICENCIAS MUNICIPALES

Introducción y Presentación

Introducción GENERAL de la GUIA legal práctica de URBANISMO Y LICENCIAS MUNICIPALES

PLANEAMIENTO URBANISTICO

PRESENTACION de Introducción

NORMATIVA en vigor

- Normativa más importante de este apartado
- COMENTARIO de AYUDA sobre la Normativa de apartado PLANEAMIENTO URBANISTICO

COMENTARIOS DOCTRINALES relacionados con PLANEAMIENTO URBANISTICO

- CLASES DE SUELO
- MARCO NORMATIVO DEL URBANISMO
- CONTROL JUDICIAL DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA
- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
- PLANEAMIENTO, TRAMITACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN Y RESTAURACIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA
- LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO: LOS PLANES GENERALES DE ORDENACIÓN URBANA
- PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA
- RESTAURACIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA Y DE LA LEGALIDAD DE LA PROPIEDAD DE LOS BIENES Y ADECUACIÓN A DERECHO DE LA CONDUCTA DE LOS PARTICULARES
- EL URBANISMO Y LAS INFRAESTRUCTURAS DE LAS TELECOMUNICACIONES
- URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE: LAS NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA
- BIENES, URBANISMO, PLANEAMIENTO, TRAMITACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN Y RESTAURACIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA
- EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO COMO INSTRUMENTO DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO
- INFORME SOBRE CONVENIO DE GESTIÓN URBANÍSTICA
- SANCIONES EN MATERIA DE URBANISMO

DOCUMENTOS TECNICOS relacionados con PLANEAMIENTO URBANISTICO

- Documentos técnicos sobre URBANISMO
- Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)
- Normas Subsidiarias de Planeamiento (NNSS)
- Plan Parcial de Ordenación (PPO)

FORMULARIOS relacionados con PLANEAMIENTO URBANISTICO

CASOS PRACTICOS de PLANEAMIENTO URBANISTICO



- Autorización de Construcción en Suelo No Urbanizable
- Construcción de una Zona ajardinada
- Ruina de un Edificio en Madrid

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

PRESENTACION de Introducción

NORMATIVA en vigor

- Normativa más importante de este apartado
- COMENTARIO de AYUDA sobre la Normativa de apartado EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

COMENTARIOS DOCTRINALES relacionados con EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
- SUJETOS DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
- INSTRUMENTOS DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO
- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
- LA RUINA Y LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN
- LEY 8/2013, DE 26 DE JUNIO, DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS
- PRESUPUESTOS LEGALES DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO
- LOS SISTEMAS DE ACTUACIÓN EN GENERAL

CASOS PRACTICOS de EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

- Ejecución del Planeamiento Urbanístico en Madrid

CATASTRO Y NORMAS CATASTRALES

NORMATIVA en vigor

- Normativa más importante de este apartado
- COMENTARIO de AYUDA sobre la Normativa de apartado CATASTRO Y NORMAS CATASTRALES

COMENTARIOS DOCTRINALES relacionados con CATASTRO Y NORMAS CATASTRALES

- CATASTRO Y NORMAS CATASTRALES

DOCUMENTOS TECNICOS relacionados con CATASTRO Y NORMAS CATASTRALES

- Documentos técnicos de CATASTRO Y NORMAS CATASTRALES
- Guía de Gestión de la Información Gráfica Catastral en el Tráfico Inmobiliario

FORMULARIOS relacionados con CATASTRO Y NORMAS CATASTRALES

CASOS PRACTICOS de CATASTRO Y NORMAS CATASTRALES

- Gestión Catastral y Normas Catastrales en un Proceso de Regularización Urbana



LICENCIAS URBANISTICAS

NORMATIVA en vigor

- Normativa más importante de este apartado

COMENTARIOS DOCTRINALES relacionados con LICENCIAS URBANISTICAS

- LICENCIAS URBANÍSTICAS
- COMENTARIO de AYUDA sobre la Normativa de LICENCIAS URBANISTICAS

FORMULARIOS relacionados con LICENCIAS URBANISTICAS

- Formulario de s LICENCIAS URBANISTICAS
- Formularios DERRAMAS DE JUNTA DE COMPENSACION
- Documento Básico DB SUA SEGURIDAD DE UTILIZACION Y ACCESIBILIDA

CASOS PRACTICOS de LICENCIAS URBANISTICAS

- Otorgamiento de Licencia Urbanística para la Construcción de una Vivienda Unifamiliar

LICENCIAS DE OBRAS

NORMATIVA en vigor

- Normativa más importante de este apartado

COMENTARIOS DOCTRINALES relacionados con LICENCIAS DE OBRAS

- LICENCIAS DE OBRAS Y DE ACTIVIDAD EN RELACIÓN CON LA TELEFONÍA MÓVIL
- COMENTARIO de AYUDA sobre la Normativa de LICENCIAS DE OBRAS

FORMULARIOS relacionados con LICENCIAS DE OBRAS

- Formularios de LICENCIAS DE OBRAS
- Documentos técnicos de LICENCIAS DE OBRAS

CASOS PRACTICOS de LICENCIAS DE OBRAS

- Instalación de repetidor de telefonía móvil
- Licencia de primera utilización de edificios. Obras realizadas sin licencia.
- Cerramiento de terrazas de viviendas. Afectación de elementos comunes

LICENCIAS DE APERTURA O DE ACTIVIDAD

NORMATIVA en vigor

- Normativa más importante de este apartado

COMENTARIOS DOCTRINALES relacionados con LICENCIAS DE APERTURA O DE ACTIVIDAD

- LICENCIAS DE APERTURA O DE ACTIVIDAD



- COMENTARIO de AYUDA sobre la Normativa de LICENCIAS DE APERTURA O DE ACTIVIDAD

FORMULARIOS relacionados con LICENCIAS DE APERTURA O DE ACTIVIDAD

- Formularios de LICENCIAS DE APERTURA O DE ACTIVIDAD
- Documentos técnicos de LICENCIAS DE APERTURA

CASOS PRACTICOS de LICENCIAS DE APERTURA O DE ACTIVIDAD

- Tramitación de Licencia de Apertura para un Restaurante

ACTIVIDADES CLASIFICADAS

NORMATIVA en vigor

- Normativa más importante de este apartado
- COMENTARIO de AYUDA sobre la Normativa de apartado ACTIVIDADES CLASIFICADAS

COMENTARIOS DOCTRINALES relacionados con ACTIVIDADES CLASIFICADAS

- PROCEDIMIENTO DE OBTENCIÓN DE LAS LICENCIAS DE ACTIVIDADES CLASIFICADAS
- LA INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LAS DENOMINADAS ACTIVIDADES CLASIFICADAS
- LA POTESTAD SANCIONADORA DE LA ADMINISTRACIÓN EN EL ÁMBITO DE LAS ACTIVIDADES CLASIFICADAS
- LA REGULACIÓN DE LAS ACTIVIDADES CLASIFICADAS por CC.AA.

FORMULARIOS relacionados con ACTIVIDADES CLASIFICADAS

- Formularios sobre ACTIVIDADES CLASIFICADAS
- Documentos técnicos sobre ACTIVIDADES CLASIFICADAS
- PROCEDIMIENTO DE OBTENCIÓN DE LAS LICENCIAS DE ACTIVIDADES

CASOS PRACTICOS de ACTIVIDADES CLASIFICADAS

- Instalación cafetería con cocina
- Instalación taller carpintería industrial
- Instalación taller reparación vehículos



GUIA legal práctica de URBANISMO Y LICENCIAS MUNICIPALES

Generalidades de la GUIA legal de URBANISMO Y LICENCIAS MUNICIPALES

Introducción a la GUIA de URBANISMO Y LICENCIAS

La planificación urbanística y la regulación de las actividades dentro de un municipio son elementos esenciales para garantizar un desarrollo ordenado, seguro y eficiente del espacio urbano y rural. En un entorno marcado por el crecimiento poblacional, la diversidad de usos del suelo y la expansión de actividades comerciales e industriales, es fundamental contar con una normativa clara y accesible que permita a los municipios gestionar adecuadamente el desarrollo territorial y la concesión de licencias.

Esta guía práctica sobre *Urbanismo y Licencias Municipales* se plantea como una herramienta de consulta para profesionales del sector, autoridades locales y ciudadanos interesados en comprender y aplicar los conceptos, procedimientos y normas que rigen el desarrollo urbanístico. A través de un enfoque práctico, cada capítulo aborda los fundamentos de las distintas etapas y requisitos normativos que configuran el marco regulatorio del urbanismo y las licencias, facilitando una comprensión integral de los procesos involucrados y su aplicación en la realidad municipal.

A lo largo de esta guía, se abordarán en profundidad los siguientes aspectos:

Planeamiento Urbanístico

En esta sección se exploran los principios y objetivos del planeamiento urbanístico, que establece la estructura de ordenación del territorio para un desarrollo coherente y sostenible. Se analizarán los diferentes tipos de planos, como los planos generales de ordenación urbana y los planos parciales, junto con las herramientas normativas y administrativas que guían su elaboración, evaluación y aprobación. Además, se revisarán los criterios y regulaciones que deben cumplir estos instrumentos de planeamiento para equilibrar la expansión urbana con la conservación del medio ambiente, el uso eficiente de los recursos y el bienestar de la comunidad.

Ejecución del Planeamiento

La ejecución del planeamiento urbanístico requiere la articulación de múltiples actores y recursos para materializar los objetivos definidos en los planos aprobados. Esta sección examina los mecanismos, fases y responsabilidades involucradas en la puesta en marcha de las actuaciones urbanísticas, incluyendo aspectos como la gestión de suelo, la financiación de infraestructuras y el papel de los agentes implicados. Asimismo, se hará un análisis de los instrumentos legales y administrativos para garantizar la correcta ejecución del planeamiento y su adecuación a las disposiciones establecidas.

Licencias Urbanísticas

Las licencias urbanísticas son herramientas fundamentales para controlar y regular el uso del suelo, asegurando que las actividades y construcciones cumplan con la normativa vigente y los objetivos del planeamiento. Esta parte de la guía desglosa el proceso de solicitud, evaluación y concesión de las licencias urbanísticas, los criterios de concesión, y las condiciones que deben



cumplir los proyectos y actuaciones para obtener la autorización municipal. Se incluyen también orientaciones sobre los trámites necesarios y las posibles sanciones en caso de incumplimiento.

Licencias de Obras

Para cualquier obra de construcción, ampliación o reforma dentro del territorio municipal, es necesario obtener una licencia de obras que garantice la seguridad, la legalidad y el respeto a la normativa urbanística y constructiva. En este apartado, se detallan los requisitos técnicos y administrativos para la obtención de licencias de obras, así como los diferentes tipos de licencias en función de la naturaleza y envergadura de la obra. Además, se proporciona recomendaciones para la correcta tramitación de los permisos de obra y se aborda el papel de la inspección municipal en el seguimiento y control de las obras autorizadas.

Licencias de Apertura o Actividad

Para iniciar cualquier actividad económica, comercial o profesional, es imprescindible obtener una licencia de apertura o actividad que verifique el cumplimiento de la normativa de seguridad, salubridad y uso del suelo. Esta sección expone los pasos y requisitos para solicitar una licencia de actividad, teniendo en cuenta aspectos específicos como la adecuación de las instalaciones, la normativa ambiental y las medidas de seguridad exigidas. También se ofrece una guía sobre los trámites y documentación necesaria para obtener la autorización, junto con los criterios de evaluación utilizados por los técnicos municipales.

Actividades Clasificadas

Existen ciertas actividades, como las industriales o las que tienen un impacto considerable sobre el medio ambiente, que requieren un control especial debido a sus posibles efectos en la seguridad, la salud pública o el entorno natural. Esta última sección de la guía profundiza en la normativa aplicable a las denominadas "actividades clasificadas", analizando los requisitos adicionales que deben cumplir, los controles específicos que deben superar y las evaluaciones de impacto necesarias. Se incluirán, además, los procedimientos para garantizar que estas actividades se desarrollen de acuerdo con los estándares legales y ambientales más exigentes, con el fin de proteger la calidad de vida de los ciudadanos y el entorno en el que se implantan.

En conjunto, esta guía no solo proporciona una herramienta informativa sobre los distintos procedimientos de urbanismo y licencias municipales, sino que también pretende servir de recurso práctico para quienes se involucran en la gestión y ejecución de proyectos urbanos, facilitando el cumplimiento de la normativa vigente. Esperamos que sea de gran utilidad para la toma de decisiones informadas y responsables en beneficio de un desarrollo urbano ordenado y sostenible.

La **guía sobre Urbanismo y Licencias Municipales** es una herramienta esencial para los profesionales del sector de la construcción, ya que ofrece una visión estructurada y detallada de los procedimientos, normativas y buenas prácticas que rigen los proyectos constructivos en el ámbito municipal. En un contexto donde los requisitos legales y técnicos se actualizan constantemente, esta guía proporciona a los arquitectos, ingenieros y constructores una referencia confiable y accesible para navegar por el complejo sistema de permisos y normativas.

Para los profesionales de la construcción, esta guía facilita:

El cumplimiento de la normativa vigente : Cada proyecto constructivo debe adherirse a una serie de regulaciones que varían según el tipo de obra y el área de implantación. La guía ofrece una descripción detallada de los requisitos para la obtención de licencias de obras y urbanísticas, permitiendo a los profesionales asegurarse de que sus proyectos cumplen con la normativa local, reduciendo así el riesgo de sanciones o paralización de obras.

La planificación y gestión de tiempos en proyectos : Entender los plazos y procedimientos administrativos es crucial para el éxito de cualquier proyecto de construcción. Esta guía describe cada etapa del proceso de solicitud de licencias, desde la presentación inicial hasta la obtención



del permiso definitivo, lo cual permite a los profesionales optimizar la planificación de tiempos y recursos, anticipándose a posibles demoras o requisitos adicionales.

La mejora de la comunicación con las autoridades locales : Uno de los desafíos comunes en el ámbito de la construcción es la interacción con las administraciones municipales para obtener aprobaciones y resolver cuestiones técnicas. La guía brinda a los profesionales el conocimiento necesario para presentar proyectos y solicitudes de manera clara y completa, facilitando así un diálogo más fluido y efectivo con los técnicos y autoridades municipales encargados de evaluar las solicitudes.

La orientación en la gestión de proyectos complejos : En muchos casos, los proyectos de construcción requieren más de una licencia o deben cumplir con normativas adicionales debido a su impacto ambiental, su tamaño o su complejidad técnica. Esta guía resulta especialmente útil para los profesionales que trabajan en proyectos de gran envergadura o en aquellos que implican actividades clasificadas, proporcionando pautas claras para cumplir con todas las normativas exigibles de forma eficiente.

La seguridad y sostenibilidad en la construcción : Con el foco actual en la construcción segura y sostenible, esta guía ayuda a los profesionales a entender y aplicar los principios de seguridad y sostenibilidad desde el planeamiento hasta la ejecución. Las licencias de apertura o actividad, así como los permisos para actividades clasificadas, incluyen criterios de seguridad y ambientales fundamentales para un desarrollo sostenible, y la guía detalla estos requisitos para su correcta aplicación en cada proyecto.

La prevención de riesgos y sanciones : Al proporcionar una comprensión integral de las normas que regulan las actividades constructivas y su entorno, la guía actúa como un instrumento preventivo para los profesionales, quienes podrán evitar errores comunes que pueden llevar a sanciones, interrupciones en la obra, o incluso a la anulación de permisos.

Para los profesionales de la construcción, esta guía se convierte en un apoyo indispensable para mantener sus proyectos dentro del marco legal y técnico, garantizando la calidad, seguridad y viabilidad de cada obra. Además, al ofrecer una visión práctica y actualizada de los procedimientos administrativos y normativos, ayuda a los profesionales a centrados en su técnica laboral, con la seguridad de que están actuando conforme a los requisitos municipales y contribuyendo a un desarrollo urbano ordenado y responsable.





PLANEAMIENTO URBANISTICO

Normativa más importante de este apartado

Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre: Aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, estableciendo las condiciones básicas para garantizar la igualdad en el ejercicio de derechos y deberes relacionados con el suelo. LEY del SUELO

<https://dappeditorial.es/wp-content/uploads/2025/07/LeyPatr0297.pdf>

Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio: Aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, que desarrolla la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

<https://dappeditorial.es/wp-content/uploads/2025/07/NORT2027.pdf>

Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre: Aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, estableciendo criterios para la valoración del suelo en distintos supuestos. REGLAMENTO DE VALORACION DEL SUELO

<https://dappeditorial.es/wp-content/uploads/2025/07/NORT2028.pdf>

Real Decreto 1123/2024, de 5 de noviembre, por el que se regula la concesión directa de una subvención a la Federación Española de Municipios y Provincias para la financiación de la Oficina Técnica de apoyo a la Red Española de Ciudades Inteligentes. CIUDADES INTELIGENTES

<https://dappeditorial.es/wp-content/uploads/2025/07/NORT1881.pdf>

Más Normativa sobre PLANEAMIENTO URBANISTICO

1. Normativa Estatal:

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre: Aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, estableciendo las condiciones básicas para garantizar la igualdad en el ejercicio de derechos y deberes relacionados con el suelo.

Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio: Aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, que desarrolla la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre: Aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, estableciendo criterios para la valoración del suelo en distintos supuestos.

2. Normativa Autonómica:

Cada comunidad autónoma posee su propia legislación en materia de ordenación territorial y urbanística. A continuación, se mencionan algunas de las leyes autonómicas más relevantes:

Andalucía: Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Aragón: Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, que aprueba el texto reembolsado de la Ley de Urbanismo de Aragón.



Asturias: Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias.

Islas Baleares: Ley 2/2014, de 25 de marzo, de Ordenación y Uso del Suelo.

Islas Canarias: Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

Cantabria: Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Castilla-La Mancha: Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

Castilla y León: Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Cataluña: Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo.

Comunidad Valenciana: Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

Extremadura: Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Galicia: Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia.

Madrid: Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Murcia: Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística.

Navarra: Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

País Vasco: Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

La Rioja: Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

COMENTARIO de AYUDA sobre la Normativa de apartado PLANEAMIENTO URBANISTICO

El planeamiento urbanístico constituye uno de los instrumentos fundamentales de la política territorial en España, ya que permite ordenar el uso del suelo, coordinar infraestructuras, proteger el medio ambiente y garantizar el desarrollo equilibrado de las ciudades y el territorio. Este planeamiento se estructura sobre una base estatal, recogida principalmente en el **Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre)**, pero su desarrollo normativo y su aplicación práctica son competencia exclusiva de las comunidades autónomas, lo que da lugar a un marco jurídico complejo y dinámico. En los últimos años, el planeamiento urbanístico ha experimentado importantes transformaciones, impulsadas por la necesidad de adaptar el desarrollo urbano a los retos del cambio climático, la eficiencia energética, la digitalización, la cohesión social y los nuevos modelos de ciudad sostenible. La entrada en vigor de nuevas leyes autonómicas, los condicionantes ambientales más estrictos, así como los objetivos fijados por la **Agenda Urbana Española** y los instrumentos de financiación europea, han reformulado profundamente los enfoques tradicionales del urbanismo. Este contexto obliga a los profesionales del sector a conocer en profundidad los cambios normativos, técnicos y metodológicos que afectan a la clasificación del suelo, los



instrumentos de planeamiento, la participación ciudadana, la coordinación interadministrativa y los principios de sostenibilidad urbana.

1. Clasificación y calificación del suelo

Concepto clave:

Se refiere a la división del suelo en categorías (urbano, urbanizable, rústico/no urbanizable) y a los usos y condiciones asignados por el planeamiento a cada parcela o zona.

Cambios recientes:

Algunas **comunidades autónomas** han introducido **nuevas categorías intermedias** (como suelo rural protegido o urbanizable condicionado), o han reducido el peso del suelo urbanizable para frenar la dispersión urbana (ej. Cataluña con la Ley 2/2022).

En el ámbito estatal, se consolida la idea de que **la clasificación no genera derecho a urbanizar**, reforzando el principio de desarrollo sostenible (TRLSRU art. 21 y ss.).

Aplicación práctica:

Revisión de los instrumentos de planeamiento para adaptarse a los nuevos modelos de ciudad compacta y sostenible.

Incorporación de sistemas de evaluación ambiental más estrictos en la transformación de suelo.

2. Jerarquía y contenido de los instrumentos de planeamiento

Concepto clave:

Incluye los planes generales, planes parciales, planes especiales y estudios de detalle. Cada uno tiene un alcance, contenido y función diferentes en la ordenación del territorio.

Cambios recientes:

Se ha reforzado la **simplificación y digitalización** de los instrumentos de planeamiento, exigiendo modelos más ágiles y transparentes.

Algunas CCAA (como Andalucía con la **LISTA, Ley 7/2021**) han **reducido el número de instrumentos** para agilizar los procedimientos y favorecer la seguridad jurídica.

Se da más importancia a **instrumentos estratégicos**, como planes de adaptación al cambio climático o de movilidad.

Aplicación práctica:

Adaptar los procedimientos técnicos a los nuevos esquemas (por ejemplo, sustitución del PGOU por Plan General de Ordenación Municipal y Planes de Ordenación Urbana).

Uso obligatorio de plataformas digitales para la tramitación y consulta pública.

3. Participación ciudadana y evaluación ambiental estratégica (EAE)

Concepto clave:

Todo instrumento de planeamiento debe someterse a información pública y evaluación ambiental estratégica, garantizando la transparencia y sostenibilidad.

Cambios recientes:

Se ha reforzado el marco normativo de la **EAE** (Ley 21/2013 y legislación autonómica), con una tendencia a evaluar los impactos acumulativos y no solo los individuales.

Mayor exigencia de **informes sectoriales vinculantes** (patrimonio, agua, energía, riesgos naturales).



Aplicación práctica:

Mayor previsión y coordinación en la fase inicial de redacción de planes para evitar informes desfavorables tardíos.

Aumento de costes y plazos para los promotores urbanísticos, que deben anticiparse a una evaluación ambiental más exigente.

4. Coordinación interadministrativa y control autonómico

Concepto clave:

Los planes urbanísticos deben someterse a control por parte de la administración autonómica, especialmente en lo referente a legalidad, sostenibilidad y viabilidad económica.

Cambios recientes:

Se ha incrementado el papel de las **comisiones de urbanismo autonómicas** en la supervisión y aprobación definitiva.

Algunas leyes recientes han **reducido la discrecionalidad municipal** (ej. Castilla y León y Comunidad Valenciana), priorizando el control de legalidad objetiva.

Aplicación práctica:

Los ayuntamientos deben reforzar la justificación técnica y económica de sus planes.

Se promueve la coordinación con instrumentos territoriales superiores (planes supramunicipales, estrategias regionales).

5. Sostenibilidad, eficiencia energética y resiliencia urbana

Concepto clave:

El planeamiento debe integrar objetivos de sostenibilidad, eficiencia energética, gestión eficiente del agua, movilidad sostenible y resiliencia frente al cambio climático.

Cambios recientes:

Tras la **Agenda Urbana Española (AUE)** y los fondos Next Generation, se han incorporado requisitos de sostenibilidad en la **planificación urbanística**.

Impulso de **zonas de bajas emisiones, ciudad de los 15 minutos**, renaturalización urbana y gestión del ciclo hídrico en el diseño de los nuevos desarrollos urbanos.

Aplicación práctica:

Inclusión obligatoria de criterios de sostenibilidad ambiental y energética en la redacción de nuevos planes.

Evaluación de la huella de carbono del planeamiento y diseño urbano orientado a la movilidad activa y transporte público.

El marco jurídico del planeamiento urbanístico en España se encuentra en un proceso de modernización profunda, guiado por principios de sostenibilidad, transparencia, eficiencia y resiliencia. En los últimos tres años, los cambios normativos más relevantes han incidido en cinco ejes fundamentales: la redefinición de las categorías de suelo, la racionalización y simplificación de los instrumentos de planeamiento, el refuerzo de la evaluación ambiental estratégica, la consolidación de la coordinación entre administraciones y la integración de objetivos de sostenibilidad urbana y adaptación al cambio climático. Estos cambios responden no solo a una evolución legislativa interna, sino también al cumplimiento de compromisos internacionales y a la necesidad de acceder a financiación europea para transformar el modelo urbano. Para aplicar correctamente estas transformaciones, resulta imprescindible una actualización constante por parte de técnicos municipales, proyectistas, promotores y juristas, así



como un enfoque transversal que combine planificación, medio ambiente, movilidad, vivienda y participación ciudadana. En definitiva, el planeamiento urbanístico del presente y del futuro exige herramientas normativas sólidas, pero también una visión integradora y estratégica del desarrollo territorial.



COMENTARIOS DOCTRINALES sobre PLANEAMIENTO URBANISTICO

LAS CLASES DE SUELO

A. INTRODUCCIÓN

La **Disposición final segunda del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana**, aprobada por el **Real Decreto Legislativo 7/2015**, habilita al Gobierno para desarrollar reglamentariamente esta Ley en el marco de sus competencias. Esta autorización ha permitido la elaboración de normativa complementaria, como el **Real Decreto 1492/2011**, que aprueba el **Reglamento de Valoraciones**. Este reglamento se centra específicamente en la valoración del suelo, un aspecto clave para la transparencia y eficiencia del mercado inmobiliario.

A diferencia de otros desarrollos reglamentarios, este reglamento no abarca toda la Ley de forma exhaustiva; en cambio, regula aspectos específicos donde el legislador considera necesario fijar criterios uniformes que garanticen la igualdad en el ejercicio de los derechos de propiedad y el cumplimiento de los deberes constitucionales. Esto incluye la definición de metodologías de valoración de inmuebles y suelo que buscan combatir las prácticas especulativas, aportando seguridad y coherencia en el tratamiento de los valores a efectos expropiatorios.

Desde el punto de vista de las competencias, la regulación de la **valoración inmobiliaria** constituye una competencia exclusiva del Estado, según el artículo 149.1.18.^a de la Constitución Española y la jurisprudencia consolidada del Tribunal Constitucional. En la **Sentencia 61/1997**, el Tribunal Constitucional atribuye al Estado la competencia de regular las valoraciones en situaciones en las que sea necesario garantizar un tratamiento igualitario de todos los ciudadanos frente a las Administraciones Públicas.

El Reglamento de Valoraciones se estructura en **cinco capítulos y varios anexos**, organizados del siguiente modo:

El **Capítulo I** contiene disposiciones generales sobre el objeto del reglamento y establece criterios para delimitar el concepto de suelo urbanizado y regular la evaluación de la sostenibilidad económica de los instrumentos de ordenación.

Los **Capítulos II, III y IV** desarrollan los métodos y criterios de valoración de inmuebles, orientados a estimar el valor de sustitución de los bienes en función de su situación y características, sin considerar expectativas especulativas ajenas al esfuerzo inversor de los propietarios.

Finalmente, el **Capítulo V** aborda aspectos de las indemnizaciones y gastos de urbanización, en cumplimiento de los artículos 25 y 26 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, especificando el procedimiento y los criterios para calcular compensaciones cuando se imponen cargas urbanísticas a los propietarios.

Este enfoque normativo persigue, además de la eficiencia económica, mejorar la equidad en la distribución de cargas y beneficios derivados de las intervenciones urbanísticas, asegurando una adecuada compensación para los propietarios en los procesos de transformación del suelo.

B. SITUACIÓN BÁSICA DE SUELO URBANIZADO

De acuerdo con lo dispuesto en el **artículo 21.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015** (Real Decreto Legislativo 7/2015), se considera suelo urbanizado aquel que esté integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Este concepto implica que el suelo esté dotado de las infraestructuras urbanísticas y servicios necesarios para consideración urbanizado, tales como redes de saneamiento, suministro de agua, energía eléctrica y vías de acceso adecuadas.

A pesar de que la **Sentencia del Tribunal Constitucional 164/2001** confirmó la constitucionalidad de definir el suelo urbano en función de servicios básicos específicos, el artículo 21 del texto reembolsado remite esta precisión a la legislación urbanística autonómica. Esto ha generado un contexto en el que la definición del suelo urbanizado puede variar según la normativa de cada Comunidad Autónoma, poniendo en riesgo la uniformidad en el contenido sustantivo de esta clasificación en todo el territorio español.



El **Reglamento de Valoraciones** establece criterios para concretar y delimitar el concepto de suelo urbanizado. Se entenderá que un terreno cumple con esta situación en los siguientes casos:

Dotación y Servicios : Las parcelas, edificadas o no, deben contar con las dotaciones y servicios requeridos por la legislación urbanística, o tener la posibilidad de conectarse a las instalaciones en funcionamiento sin necesidad de obras adicionales más allá de la misma conexión.

Planificación de Reforma o Renovación Urbana : El suelo debe estar incluido en un ámbito para el que los instrumentos de ordenación prevean actuaciones de reforma interior o renovación urbana, a lo que la normativa actual denomina “actuaciones de transformación urbanística”. Estas actuaciones están definidas como aquellas que permiten, a través del cumplimiento de los deberes legales, la transición de una situación urbanística a otra, ejecutando, completando o mejorando las dotaciones y servicios urbanísticos en función de las previsiones del plan de ordenación.

Además, la legislación urbanística puede considerar las particularidades de los núcleos tradicionales asentados en áreas rurales, permitiendo un tratamiento específico para estas zonas. Esto se ajusta a lo dispuesto en el **artículo 21.3 de la Ley del Suelo** que permite una regulación diferenciada para los núcleos rurales, equilibrando la conservación de sus características con la prestación de servicios adecuados a la época actual.

Tal como señala la doctrina actual, esta regulación evita que los núcleos rurales se vean sujetos a tipologías edificatorias propias de las áreas urbanas, preservando sus características y calidad ambiental. La legislación autonómica es responsable de regular estos núcleos con prudencia, asegurando su sostenibilidad y evitando la privatización de beneficios a costa de la comunidad.

C. EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y AMBIENTAL

El **artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015** establece que los instrumentos de ordenación urbanística deben incluir una **memoria de sostenibilidad económica** . Este informe tiene el propósito de evaluar el impacto económico de la actuación urbanística sobre las Haciendas Públicas afectadas, tanto en lo relativo a la implementación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias como en la prestación de los servicios resultantes. Además, debe valorarse la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos para garantizar un desarrollo equilibrado y sostenible.

El **Reglamento de Valoraciones** detalladas que, en particular, el impacto económico para la Hacienda local debe incluir un análisis cuantitativo de los costos de mantenimiento asociados a la puesta en marcha de los servicios públicos necesarios y una estimación de los ingresos municipales que se derivarán de los principales tributos locales, en función de la edificación y la población potencial. Esto se realiza en un horizonte temporal que comprende tanto la fase de implantación como la fase de explotación de los servicios.

A diferencia de los estudios económico-financieros previos, cuyo objetivo principal era evaluar la viabilidad económica para ejecutar las infraestructuras y servicios necesarios sin afectar la calidad urbana, la **memoria de sostenibilidad económica actual** incorpora una perspectiva temporal más amplia. Este informe no solo contempla los costos de implementación, sino también el **costo público de mantenimiento** y conservación de las infraestructuras y servicios una vez finalizada la urbanización y transferidos a la administración, especialmente a nivel local.

Según el reglamento, el informe de sostenibilidad económica se estructura en dos partes fundamentales:

Impacto de la Actuación en las Haciendas Públicas : El informe debe analizar en detalle cuáles son las Haciendas Públicas afectadas, determinar las infraestructuras que han sido o serán implantadas, estimar los costos de mantenimiento de las nuevas infraestructuras y servicios, proyectar los ingresos que la Administración local obtendrá de los tributos locales derivados de la actuación, y concluir con un análisis de impacto financiero.

Adecuación del Suelo para Usos Productivos : Esta sección del informe debe examinar si el suelo destinado a usos productivos cumple con los criterios de suficiencia y adecuación para el desarrollo planificado. Esto es fundamental para garantizar la sostenibilidad económica de la urbanización y su contribución a la economía local.

El **artículo 15.5 de la Ley del Suelo** obliga a las administraciones competentes en ordenación y ejecución urbanística a elaborar un **informe de seguimiento** de sostenibilidad económica y ambiental, con una periodicidad mínima establecida por la legislación correspondiente. Este informe debe evaluar el cumplimiento de las previsiones de sostenibilidad y considerar cualquier desviación de los estimados iniciales, así como proponer medidas para restaurar el equilibrio económico y ambiental si es necesario.



El reglamento subraya que este tipo de informe de sostenibilidad económica es complejo de elaboración, ya que exige proyectar escenarios de implantación de usos residenciales, terciarios o industriales en contextos que pueden cambiar con el tiempo. En la práctica, las decisiones municipales a menudo se ven influenciadas por factores externos, como las necesidades sociales o los ciclos políticos, lo que puede desafiar la objetividad del informe y llevar a ajustes en las previsiones económicas de mantenimiento y conservación a largo plazo.

D. DEFINICIONES

Siguiendo una técnica jurídica consolidada, el **Reglamento de Valoraciones** incluye una serie de definiciones claves para la correcta delimitación de los conceptos empleados en la regulación de los criterios y métodos de valoración de suelos y edificaciones. Estas definiciones son esenciales para asegurar una interpretación uniforme y precisa de los términos en toda la normativa urbanística y de valoración.

A efectos de lo dispuesto en el **Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015** y en el Reglamento de Valoraciones, se entenderá por:

Explotación en Suelo Rural : Se define como la unidad económica de producción que agrupa el conjunto de actividades, usos y aprovechamientos que se desarrollan en una parcela o finca de suelo rural. Esta explotación se toma como referencia para calcular la renta real o potencial, conforme a los artículos de valoración de explotaciones agrícolas y forestales del reglamento.

Construcción : Se refiere a edificaciones e instalaciones que no sean de escasa entidad constructiva ni de sencillez técnica y que posean carácter residencial o público. Excluye las estructuras ligeras, de una sola planta y no destinadas al uso residencial o público, tales como cobertizos o tinglados.

Edificación : Incluye las obras de nueva construcción, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteran significativamente la configuración arquitectónica de los edificios, afectando su volumetría, composición exterior o estructura. También abarca intervenciones en edificios catalogados o protegidos y las obras de carácter parcial que impactan en los elementos objeto de protección. La edificación comprende sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización adscritos al edificio.

Instalación : Engloba el resto de elementos fijos que, aunque inmovilizados de forma permanente, no son considerados edificaciones. En suelo rural, se distinguen dos tipos:

Las **necesarias** para la actividad económica desarrollada en el suelo, que se valorarán junto con el suelo mismo.

Las **innecesarias** para la actividad económica, que se valorarán de manera independiente.

Estas definiciones, establecidas en el Reglamento de Valoraciones, precisan los conceptos básicos para las operaciones de valoración, distinguiendo las diferentes categorías de construcciones y usos de suelo en función de su relación con la actividad económica o la protección cultural, histórica o ambiental. Esta delimitación resulta esencial para aplicar los criterios de valoración de manera coherente y objetiva en los distintos tipos de suelo y usos específicos.

E. ÁMBITO Y CRITERIOS GENERALES PARA LA VALORACIÓN

El **Reglamento de Valoraciones** , en desarrollo del **Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015** , establece el ámbito de aplicación de las valoraciones y una serie de criterios generales que deben observarse para la valoración de suelos y edificaciones en diferentes situaciones. Estos criterios se aplican exclusivamente a valoraciones que tienen un impacto directo sobre los derechos patrimoniales relacionados con la propiedad, así como en procesos expropiatorios y en la determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración.

1. Ámbito de aplicación

Las valoraciones reguladas por el reglamento no se aplican a cualquier tasación inmobiliaria, sino que están restringidas a las siguientes situaciones:

Reparto de Beneficios y Cargas : Se aplican en procesos de reparcelación u otros ajustes patrimoniales necesarios para la ejecución de la ordenación urbanística, cuando la valoración afecta al contenido patrimonial de los derechos y deberes de los propietarios.

Expropiación : La valoración tiene por objeto fijar el justiprecio en los casos de expropiación forzosa, asegurando una compensación justa para el propietario afectado.

Venta o Sustitución Forzosa : Determina el precio a abonar al propietario en procesos de venta forzosa o sustitución de la propiedad.



Responsabilidad Patrimonial de la Administración : Definir el valor compensatorio cuando la actuación administrativa genera una responsabilidad patrimonial.

2. Precisión general

El reglamento incluye precisiones específicas en cuanto a las edificaciones, construcciones e instalaciones, ajustándose a la legalidad ya su estado de conservación:

Legalidad de Edificaciones : Las edificaciones, construcciones e instalaciones se considerarán ajustadas a la legalidad cuando hayan sido construidas conforme a la normativa urbanística y cuenten con el acto administrativo necesario, o bien si han sido legalizadas posteriormente.

Edificaciones No Ajustadas a la Legalidad : En caso de edificaciones no conformes a la normativa y para las cuales no se pueda dictar una medida de restablecimiento que implique su demolición, la valoración se realizará de forma diferente según su situación:

En **suelo rural** , estas edificaciones no serán objeto de valoración ni computadas en el cálculo de la renta de explotación.

En **suelo urbanizado** , las edificaciones no legales o en ruina física no serán incluidas en la valoración conjunta del suelo y la edificación.

Edificaciones en Ruina Física : Se considera que una edificación está en situación de ruina física cuando su antigüedad y estado de conservación indican un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales, según la legislación urbanística vigente. En caso de que solo una parte de la edificación esté en ruina o sea ilegal, únicamente se valorará la parte en condiciones de legalidad y conservación.

3. Criterios Generales de Valoración

Los siguientes principios básicos rigen las valoraciones:

Valor Pleno del Suelo : El valor del suelo se determinará considerando el pleno dominio, libre de cargas o gravámenes que limiten la propiedad. En caso de existir cargas, éstas se deducirán del valor de la propiedad.

Independencia de la Valoración del Suelo y la Edificación : La valoración del suelo se realizará en función de su situación actual y del tipo de suelo. En **suelo rural** , se aplicará el criterio de capitalización de la renta; en **suelo urbanizado** , se aplicarán los métodos de repercusión o residual, conforme a la situación específica del suelo.

Valoración de Mejoras : En suelo rural, las edificaciones, instalaciones y mejoras permanentes que sean compatibles con el uso del suelo y se encuentren ajustadas a la legalidad se valorarán de manera independiente, mientras que en suelo urbanizado, se valorarán conjuntamente con el suelo.

Edificaciones Fuera de Ordenación : En suelo urbanizado, las edificaciones que queden fuera de ordenación verán reducido su valor proporcionalmente al tiempo transcurrido de su vida útil.

Concesiones Administrativas y Derechos Reales : La valoración de concesiones y derechos reales se efectuará según las disposiciones específicas sobre expropiación, y subsidiariamente, conforme a la normativa administrativa, civil o fiscal aplicable.

Indemnizaciones en Arrendamientos : Las indemnizaciones derivadas de arrendamientos se calcularán conforme a la legislación estatal aplicable a cada tipo de arrendamiento (rústico o urbano), tomando en cuenta aspectos como los costos de traslado o las mejoras realizadas.

Otros Supuestos Indemnizatorios : La valoración de otros derechos indemnizables se fijará de acuerdo con el **artículo 28 del Texto Refundido de la Ley del Suelo** , que regula los criterios para determinar el valor patrimonial de los derechos y bienes en casos específicos.

F. VALORACIÓN EN SITUACIÓN DE SUELO RURAL

El **Reglamento de Valoraciones** especifica que la valoración de los inmuebles en situación de **suelo rural** debe realizarse mediante la capitalización de la renta real o potencial generada por las actividades de explotación del suelo, evitando cualquier expectativa urbanística. Este enfoque responde a la necesidad de reflejar el valor actual de uso del suelo en actividades agrícolas, forestales, ganaderas o extractivas, sin considerar posibles desarrollos urbanos futuros.

1. Clases de Explotaciones Rurales

Se considera que existen distintas clases de explotaciones en suelo rural, cada una con su correspondiente metodología de valoración en función del uso y aprovechamiento:

Explotaciones Agropecuarias y Forestales : Incluye el cultivo en seco o regadío, ganadería extensiva, caza, explotación forestal, y actividades como la generación de ingresos a partir de servicios medioambientales derivados del bosque.



Explotaciones Extractivas : Comprende actividades de extracción de recursos naturales como minerales, agua, materiales de construcción, y otros recursos geológicos y mineros limitados.

Explotaciones Comerciales, Industriales y de Servicios : Esta categoría incluye actividades económicas en suelo rural que requieren instalaciones específicas, como granjas, invernaderos, plantas agroenergéticas, y actividades de turismo rural, entre otras.

2. Criterios de valoración

Para determinar el valor del suelo rural, el reglamento emplea la **capitalización de la renta anual real o potencial** de la explotación en función de su estado actual en el momento de la valoración. Este método de capitalización puede variar según la actividad y el tipo de explotación:

Renta Real : Corresponde a los ingresos derivados de la explotación actual del suelo rural, en función de los cultivos y actividades comprobables en la fecha de valoración, calculadas en datos de rendimiento y precios del mercado.

Renta Potencial : Representa los ingresos atribuibles a actividades viables y posibles en el suelo rural, según la normativa y condiciones técnicas, tomando en cuenta factores como la viabilidad económica de la explotación y los títulos habilitantes necesarios.

En ningún caso se incluirán en la valoración las expectativas de uso urbano o edificabilidad no realizados.

2.1 Cálculo de la Renta de la Explotación

La **renta anual real o potencial de la explotación** se calcula a partir de la diferencia entre los ingresos anuales y los costos operativos de la explotación. En casos donde esta información no esté disponible, se puede emplear el valor del canon de arrendamiento o compensación que se aplica en el mercado del suelo rural.

La fórmula básica es la siguiente:

$$R=I-C$$

Dónde:

R es la renta anual real o potencial de explotación (en euros por hectárea),

I Representa los ingresos anuales (en euros por hectárea),

C son los costes anuales de explotación (en euros por hectárea).

2.2 Capitalización de la Renta de la Explotación

El valor del suelo rural se obtiene aplicando un tipo de capitalización sobre la renta de la explotación. En general, el tipo de capitalización a aplicar será el fijado por el **Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015** y ajustado según las características específicas de la explotación mediante coeficientes correctores.

La fórmula de capitalización para una renta constante es:

$$V=R/a$$

Dónde:

V es el valor de capitalización (en euros),

R es la renta anual constante (en euros),

r es el tipo de capitalización ajustado según el tipo de explotación.

2.3 Tipos de capitalización

El tipo de capitalización aplicable varía en función del uso y las características del suelo rural:

Tipo General de Capitalización : Para la mayoría de las actividades, se aplica el tipo general de capitalización especificado en la normativa.

Coeficientes Correctores para Actividades Agropecuarias y Forestales : Se aplican coeficientes específicos según el tipo de cultivo o aprovechamiento (por ejemplo, tierras de regadío, viñedo, olivar), lo que ajusta el tipo de capitalización para reflejar el riesgo y la rentabilidad económica de la actividad. .

Actividades Extractivas, Comerciales, Industriales y de Servicios : Estos tipos de explotación en suelo rural tienen tipos de capitalización que varían según el riesgo inherente a la actividad y su rentabilidad esperada. La determinación del coeficiente corrector en estos casos se basa en estudios estadísticos sobre la rentabilidad de cada actividad en el ámbito territorial correspondiente.

En caso de que en una misma explotación se desarrollen varias actividades, se utilizarán tipos de capitalización ponderados en función de los ingresos o costos asociados a cada actividad.

2.4 Factor de Corrección por Localización

La normativa actual permite la aplicación de un **factor de corrección por localización** que ajusta el valor del suelo rural en función de su proximidad a núcleos de población, centros de actividad económica, o entornos de valor ambiental o paisajístico.

El factor global de localización, **FI** , es el producto de tres factores:

- u1** : accesibilidad a núcleos de población,
- u2** : accesibilidad a centros de actividad económica,
- u3** : ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico.

Este factor no podrá exceder de dos, y su aplicación permite ajustar el valor de los terrenos ubicados en áreas con características geográficas o ambientales destacadas.

2.5 Valoración de las Edificaciones, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rural

Para las edificaciones, construcciones e instalaciones en suelo rural que no se consideran mejoras permanentes o que no contribuyen a la renta de explotación, se emplea la siguiente fórmula de depreciación:

$$V=VR-(VR-VF)\times\beta$$

Dónde:

- V** es el valor de la edificación o instalación,
- VR** es el valor de reposición bruta,
- VF** es el valor al final de la vida útil de la edificación,
- β** es el coeficiente de corrección basado en la antigüedad y el estado de conservación.

El valor de reposición y el coeficiente de corrección se determinan en función de la antigüedad y el estado de conservación, conforme a los criterios establecidos en el reglamento.

G. VALORACIÓN EN SITUACIÓN DE SUELO URBANIZADO

La valoración del suelo urbanizado debe seguir criterios específicos basados en la normativa vigente. El **Reglamento de Valoraciones** establece los procedimientos de valoración para los suelos en situación de suelo urbanizado, diferenciando entre suelos edificados, no edificados o en curso de edificación, y aquellos sometidos a operaciones de reforma urbana o renovación. Estos criterios aseguran una valoración justa y adecuada, especialmente cuando el suelo es objeto de operaciones de transformación o de expropiación.

1. Criterios generales

Los criterios de valoración en situación de suelo urbanizado se basan en el **uso y la edificabilidad de referencia** que la ordenación urbanística atribuye a la parcela. Si el suelo está destinado a **viviendas de protección oficial** , se tendrá en cuenta el precio máximo permitido para venta o alquiler al aplicar el método de repercusión. En caso de **suelos urbanizados sometidos a reformas o renovaciones urbanas** , se considerará la edificabilidad media ponderada del ámbito en el que se sitúa el suelo.

Cuando los terrenos no tengan una edificabilidad o uso específico asignado, se aplicará la edificabilidad media del ámbito homogéneo correspondiente, definida por parámetros urbanísticos que permitan identificar la zona de suelo urbanizado.

2. Valoración en Situación de Suelo Urbanizado No Edificado

Para el suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente es ilegal o se encuentra en situación de ruina física, el valor del suelo se determina aplicando el valor de repercusión correspondiente al uso y edificabilidad atribuidos en el planeamiento. La fórmula de valoración es la siguiente:

$$VS=\sum(Ei\times VRSi)$$

Dónde:

- VS** es el valor del suelo urbanizado no edificado,
- Ei** es la edificabilidad correspondiente a cada uso considerado,
- VRSi** es el valor de repercusión del suelo para cada uso específico.

Los valores de repercusión se calculan mediante el **método residual estático** , que considera el valor del producto inmobiliario final menos los gastos de promoción y el beneficio empresarial estándar.

3. Valoración en Situación de Suelo Urbanizado Edificado o en Curso de Edificación

Cuando el suelo está edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los dos valores siguientes:

Valoración Conjunta del Suelo y la Edificación Existente : Se aplica el **método de comparación** a los usos de la edificación actual, buscando en testigos de mercado equivalentes en características como localización, estado de conservación, y antigüedad.

Valor Residual del Suelo : Se aplica el método residual estático al suelo, sin tener en cuenta el valor de la edificación existente. Este método es útil en casos donde la edificación se encuentra en mal estado o su uso difiere significativamente del uso óptimo asignado por el planeamiento.

4. Tasación Conjunta del Suelo y la Edificación por el Método de Comparación



El **método de comparación de mercado** se utiliza cuando existen suficientes transacciones comparables de inmuebles con características semejantes (al menos seis muestras estadísticamente significativas). Los testigos seleccionados deben cumplir con condiciones de semejanza en cuanto a:

- Localización,
- Uso y edificabilidad,
- Estado de conservación y antigüedad,
- Configuración geométrica,
- Parámetros urbanísticos.

Cuando no se cuente con comparables idénticos, pueden utilizarse **técnicas de homogeneización de precios**, ajustando los valores de acuerdo con factores de antigüedad, estado de conservación y calidad de la edificación.

5. Valoración en Situación de Suelo Urbanizado Sometido a Operaciones de Reforma o Renovación de la Urbanización

Para suelo urbanizado en el que se están llevando a cabo operaciones de **reforma urbana o renovación**, el valor del suelo se calcula según su situación de origen, es decir, con base en los usos y edificabilidades originales antes de la operación de reforma. Los incrementos de valor derivados de la actuación urbanística no se incluyen en el valor de tasación, ya que estos incrementos solo se materializan una vez completadas las actuaciones de reforma o renovación.

En caso de que la reforma o renovación genere una disminución de valor respecto a la situación de origen, dicha disminución solo se indemnizará si se produce una alteración de la ordenación urbanística que modifique las condiciones de ejecución o participación en el proceso urbanizador.

6. Valoración en Situación de Suelo Urbanizado Sometido a Actuaciones de Dotación

El valor de las parcelas de suelo urbanizado sometidas a **actuaciones de dotación** se determinará aplicando los valores de repercusión de suelo correspondientes a los usos y edificabilidades específicas establecidas por el plan de ordenación urbanística. Estas actuaciones de dotación deben garantizar que el suelo cumpla con los requisitos de servicios y dotaciones previstos en el planeamiento.

7. Valoración del Suelo en Régimen de Equidistribución de Beneficios y Cargas

En las actuaciones de **transformación urbanística** donde los propietarios participan en un régimen de distribución equitativa de beneficios y cargas, el valor del suelo se calcula considerando el valor que le correspondería una vez terminada la ejecución de la actuación. En el caso de que algún propietario no pueda participar debido a la insuficiencia de los derechos aportados, el valor se ajustará descontando los gastos de urbanización pendientes.

8. Método de Ajuste para Parcelas con Deberes y Cargas Pendientes

Para parcelas en situación de suelo urbanizado que aún tienen deberes y cargas pendientes (como costos de urbanización no ejecutados), el valor del suelo se ajustará descontando los costos pendientes y el beneficio empresarial derivado de la promoción inmobiliaria. La fórmula para calcular este valor ajustado es:

$$V_{So} = V_S - G \times (1 + TLR + PR)$$

Dónde:

V_{So} es el valor del suelo descontando cargas y deberes pendientes,

V_S es el valor del suelo en situación urbanizada,

G representa los costos de urbanización pendientes,

TLR es la tasa libre de riesgo,

PR es la prima de riesgo aplicable.

Este ajuste asegura que el valor del suelo urbanizado refleja únicamente el valor neto, una vez descontadas las obligaciones de urbanización no ejecutadas.

H. INDEMNIZACIONES Y GASTOS DE URBANIZACIÓN

El **Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015** establece los principios y criterios para determinar las indemnizaciones y los gastos de urbanización asociados a actuaciones de transformación urbanística. Estas disposiciones tienen como objetivo garantizar una compensación justa a los propietarios y asegurar que las cargas urbanísticas se distribuyan de manera equitativa.

1. Indemnización de la Facultad de Participar en Actuaciones de Nueva Urbanización

Cuando los propietarios no pueden ejercer la facultad de participar en una actuación de nueva urbanización debido a limitaciones legales o de planeamiento, la ley establece que se les debe indemnizar de acuerdo con lo dispuesto en el **artículo 25.1** de la Ley del Suelo. La indemnización se calcula en función del porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, establecida por la



normativa territorial y urbanística para cada tipo de actuación. Esta indemnización se determina de la siguiente manera:

Imposibilidad de Participación : Cuando se impide completamente la participación del propietario en la actuación, la indemnización se calcula sobre la diferencia entre el valor del suelo en situación de rural y el valor que tendría una vez urbanizado y libre de cargas.

Alteración de las Condiciones de Participación : Si se modifican las condiciones de ejercicio de la facultad, como la reducción de edificabilidad o el cambio de uso del suelo, la indemnización se calculará exclusivamente sobre la merma del valor del suelo urbanizado.

En los casos de **expropiación, venta o sustitución forzosa** , no habrá derecho a indemnización si no se impide la participación en la urbanización, como ocurre en situaciones de renuncia voluntaria del propietario o cuando la iniciativa de urbanización parte de un agente diferente al propietario de los terrenos.

2. Indemnización por Iniciativa y Promoción de Actuaciones de Urbanización o Edificación

El **artículo 26.1 de la Ley del Suelo** establece que el promotor de las actuaciones de urbanización o edificación tendrá derecho a una indemnización por los costos incurridos cuando no pueda concluir la actuación debido a limitaciones legales. Los costos indemnizables incluyen:

Proyectos Técnicos : Gastos relativos a la elaboración de proyectos de ordenación y ejecución.

Operación Financiera y Promoción : Gastos financieros y de gestión relacionados con la promoción de la actuación.

Obras Preparativas : Costos de obras previas realizadas antes del inicio formal de la actuación.

Indemnizaciones Pagadas : Cualquier indemnización abonada a terceros en el curso de la actuación.

Tributos : Impuestos pagados asociados a la actuación de urbanización o edificación.

Estos costos deben justificarse objetivamente y se incrementan con la tasa libre de riesgo y una prima de riesgo, conforme a los criterios del reglamento. La indemnización por promoción y desarrollo no podrá superar el resultado de multiplicar el **coeficiente K** por el valor de la construcción.

Cuando la actuación esté en curso y no pueda completarse, la indemnización podrá calcularse mediante el **grado de ejecución** , teniendo en cuenta el valor de los trabajos ya realizados y cualquier modificación del valor del suelo debido a los cambios en la ordenación urbanística que impidan completar la actuación.

3. Indemnización por Actuaciones de Reforma, Renovación o Edificación en Suelo Urbanizado

En el caso de actuaciones de reforma, renovación urbana o edificación en suelo urbanizado, la indemnización por la interrupción o modificación de la actuación se determina en función del valor de los trabajos realizados y de los costes de promoción y urbanización incurridos hasta la fecha. La fórmula para determinar el valor de la actuación ejecutada toma en cuenta el grado de avance de la obra y los costos en relación con el valor que tendría la actuación terminada.

Si la actuación se interrumpe antes de completarse por razones ajenas al propietario (por ejemplo, cambios en la planificación urbana), el propietario tiene derecho a una compensación proporcional al grado de ejecución de la actuación. Este cálculo considera el valor residual del suelo en su estado de origen o la diferencia entre el valor urbanizado y la situación actual.

4. Ejecución de Actuaciones en Régimen de Equidistribución de Beneficios y Cargas

En el contexto de actuaciones en las que se aplica un régimen de **equidistribución de beneficios y cargas** , la indemnización y valoración se calculan de acuerdo con el valor que el suelo tendría una vez completada la urbanización. Para los propietarios que no pueden participar plenamente en la actuación debido a la insuficiencia de derechos o aportaciones, el valor del suelo se ajusta descontando los gastos de urbanización aún no ejecutados.

5. Reglas para Cálculo de Indemnizaciones en Situaciones Específicas

Para determinar las indemnizaciones en situaciones particulares, como suelos afectados por cargas o gravámenes no resultados al momento de la valoración, la ley establece procedimientos específicos. Entre ellos:

Distribución de Justiprecio en Expropiaciones : En casos de expropiación, cuando la finca está gravada con cargas, el justiprecio puede distribuirse entre los titulares de los derechos concurrentes sobre el inmueble, o bien, consignarse en el órgano judicial para su distribución posterior, según lo dispuesto en la normativa de expropiación forzosa.

Indemnización de Alquileres y Contratos de Arrendamiento : Las indemnizaciones en contratos de arrendamiento se calculan conforme a la legislación vigente de arrendamientos rústicos o



urbanos, teniendo en cuenta factores como los costos de traslado y las mejoras realizadas en el inmueble cuando corresponden al arrendatario.

Este enfoque integral garantiza que las indemnizaciones relacionadas con la propiedad y la promoción de suelos urbanos se ajusten a los principios de equidad y justicia, reflejando los costos reales de las actuaciones urbanísticas y los derechos de los propietarios en función de las limitaciones o intervenciones impuestas por la ordenación territorial.



MARCO NORMATIVO DEL URBANISMO

1. Introducción al Marco Normativo del Urbanismo

1.1. Panorama Histórico y Sentencias Clave

El desarrollo del marco normativo del urbanismo en España ha sido notablemente influenciado por la **sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997**, de 20 de marzo, que declaró inconstitucional la mayoría de los artículos del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992. Esta decisión fue determinante, ya que descubrieron que el Estado no podía legislar en competencias urbanísticas que corresponden a las **Comunidades Autónomas**. Esta sentencia, que marcó un hito en el modelo descentralizado del urbanismo, afectó incluso las disposiciones consideradas de aplicación supletoria.

1.2. Evolución Normativa Posterior

Posteriormente, se introdujeron varias leyes que trataron de regular el régimen del suelo y la ordenación urbana bajo este nuevo esquema de competencias:

Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones : Esta ley promovió la liberalización de suelo con el fin de aumentar la oferta, enfocándose en el suelo como recurso económico y marco de competencias autonómicas.

Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo : Orientada a establecer principios de sostenibilidad, esta norma trajo consigo un cambio hacia la protección del suelo y los recursos naturales, reconociendo el suelo como un recurso limitado. Esta ley introdujo también la obligación de integrar criterios medioambientales en el desarrollo urbanístico.

1.3. Situación Actual y Marco Vigente

El **Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**, representa la normativa básica actualmente vigente a nivel estatal. Este texto refundido unifica y simplifica las leyes anteriores, promoviendo un desarrollo urbanístico sostenible y la rehabilitación del suelo urbano en lugar de su expansión. El texto reembolsado también establece lineamientos básicos para el **aprovechamiento del suelo y la protección del medio ambiente**, y confirma la competencia autonómica en la mayoría de los asuntos urbanísticos, dejando solo algunos aspectos en manos del Estado, como los principios generales, el valor del suelo, y las expropiaciones.

1.4. Competencias y Regulación Autonómica

La sentencia del Tribunal Constitucional de 1997 y posteriores interpretaciones judiciales establecieron claramente el reparto competencial en materia de urbanismo, con un papel preponderante para las Comunidades Autónomas. Actualmente, cada Comunidad Autónoma ha desarrollado su propia normativa en materia urbanística, ajustando el marco básico estatal a sus particularidades territoriales, ambientales y económicas. En este sentido, la normativa autonómica debe actualizarse conforme a los principios y directrices básicas, pero cuenta con margen para introducir normas que respondan a las necesidades locales.

2. Normativa Estatal Básica

2.1. Marco General del Régimen Urbanístico Estatal

El régimen urbanístico en España se articula en torno a varios textos legislativos que establecen los **principios generales** de ordenación del suelo, su aprovechamiento y protección. Aunque el marco estatal debe respetar las competencias autonómicas, existen leyes a nivel nacional que definen los fundamentos básicos del ordenamiento urbanístico y el uso del suelo.

Ley de Suelo de 1956 : Aunque derogada, sentó las bases para el urbanismo en España, estableciendo el planeamiento urbanístico como un elemento clave de la ordenación territorial y la clasificación del suelo.

Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones : Esta ley fue un punto de inflexión hacia la liberalización del suelo, permitiendo el desarrollo del suelo urbanizable de forma más flexible, con el objetivo de aumentar la oferta y moderar los precios.

Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo : Introduce una nueva perspectiva, más orientada a la sostenibilidad y la protección del medio ambiente, marcando un cambio hacia la restricción en la expansión urbana y promoviendo la rehabilitación del suelo urbano consolidado. Esta ley incluyó principios de valoración del suelo y mecanismos de transparencia en la gestión urbanística.

