

## **ESTRUCTURA DE CAPÍTULOS**

Introducción	17
<b>1.</b> La evolución e integración de las técnicas de gestión en el ordenamiento urbanístico español	37
<b>2.</b> Análisis del planeamiento, gestión y dotación de las “zonas verdes estructurales” en la comarca de La Safor: la problemática municipal	69
<b>3.</b> Las “zonas verdes estructurales” como “dotación”: su estudio en la comarca de La Safor	193
<b>4.</b> Las “zonas verdes estructurales” a través de la expropiación en la comarca de La Safor	317
<b>5.</b> Las “zonas verdes estructurales” desde la “reparcelación sistemática” en la comarca de La Safor	413
<b>6.</b> Las zonas verdes a través de la “gestión asistemática” en suelo urbano: su estudio en la provincia de Valencia	449
<b>7.</b> Conclusiones generales	597
Bibliografía y fuentes consultadas	601
Anexo de terminología	625

<b>Abreviaturas</b>	<b>13</b>
<b>0 INTRODUCCIÓN</b>	<b>17</b>
0.1 MOTIVACIÓN, JUSTIFICACIÓN Y ESTRUCTURA DE LA TESIS	17
0.2 OBJETIVOS GENERALES DE LA INVESTIGACIÓN	22
0.3 METODOLOGÍA Y OBJETIVOS ESPECÍFICOS	23
0.3.1 FASES DE LA METODOLOGÍA SEGUIDA Y OBJETIVOS ESPECÍFICOS	23
0.3.2 EL ÁMBITO GEOGRÁFICO DE ANÁLISIS: EL PASO DE LA COMARCA DE LA SAFOR A LA PROVINCIA DE VALENCIA	28
0.3.3 LA ELECCIÓN DEL REFERENTE PRINCIPAL DE ESTUDIO: LAS ZONAS VERDES AL SERVICIO DE LA COLECTIVIDAD	29
0.3.4 EL REFERENTE COMÚN PARA DESIGNAR NUESTRO VEHÍCULO DE ESTUDIO: "ZONAS VERDES ESTRUCTURALES" (ZVE)	32
0.3.5 LAS TÉCNICAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA ESTUDIADAS	33
0.3.6 DIFICULTADES	35
0.4 AGRADECIMIENTOS	36
<b>1 LA EVOLUCIÓN E INTEGRACIÓN DE LAS TÉCNICAS DE GESTIÓN EN EL ORDENAMIENTO URBANÍSTICO ESPAÑOL</b>	<b>37</b>
1.1 OBJETIVO	37
1.2 LOS ANTECEDENTES DEL DERECHO URBANÍSTICO ESPAÑOL ANTES DE LA LEY DEL SUELO DE 1.956	38
1.2.1 PRINCIPIOS LEGALES Y ANTECEDENTES DOCTRINALES DE LAS TÉCNICAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA	38
1.2.2 LEYES DE ENSANCHE Y DE REFORMA INTERIOR	43
1.2.3 RESUMEN	48
1.3 LEGISLACIÓN URBANÍSTICA A PARTIR DE 1956	49
1.3.1 LEY SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA, DE 1956	49
1.3.2 LEY 158/63, DE 2 DE DICIEMBRE, DE ZONAS VERDES	51
1.3.3 LEY DE 1975, DE REFORMA DE LA LEY SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA Y TEXTO REFUNDIDO DE 1976	52
1.3.4 LEY 8/1990, SOBRE REFORMA DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO Y VALORACIONES DEL SUELO Y TEXTO REFUNDIDO DE 1992	54
1.3.5 LEYES AUTONÓMICAS VALENCIANAS: LRAU Y LUV	55
1.3.6 EL VIGENTE RÉGIMEN URBANÍSTICO VALENCIANO: LOTUP	57
1.3.7 MARCO LEGISLATIVO ESTATAL	59
1.4 LA SINGULARIDAD DEL MODELO URBANÍSTICO ESPAÑOL DE GESTIÓN FRENTE AL CONTEXTO EUROPEO	60
1.4.1 LA DIFERENCIACIÓN DESDE SU ORIGEN	60
1.4.2 MODELOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO EN EUROPA	62
1.4.3 APLICACIÓN DE LA REPARCELACIÓN FORZOSA	62
1.4.4 RECUPERACIÓN DE LAS PLUSVALÍAS URBANÍSTICAS	63
1.4.5 LA SITUACIÓN ACTUAL	64
1.5 CONCLUSIONES	65
1.5.1 LA PROBLEMÁTICA DE LAS "CIUDADES": ORIGEN DE NUESTRA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA	65
1.5.2 FACTORES QUE MARCAN LA SINGULARIDAD DE NUESTRO SISTEMA URBANÍSTICO	66
1.5.3 AMPLIA SINGULARIDAD DE LAS HERRAMIENTAS BÁSICAS DE GESTIÓN	66

1.5.4	NUESTRO SISTEMA URBANÍSTICO: UN REFERENTE VALORABLE Y NO SUFICIENTEMENTE CONOCIDO EN NUESTRO ENTORNO.....	67
<b>2</b>	<b>ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO, GESTIÓN Y DOTACIÓN DE “ZONAS VERDES ESTRUCTURALES” EN LA COMARCA DE LA SAFOR: LA PROBLEMÁTICA MUNICIPAL.....</b>	<b>69</b>
2.1	OBJETIVOS .....	69
2.2	FICHA TIPO: ESTRUCTURA Y CONTENIDO .....	69
2.2.1	DATOS GENERALES.....	69
2.2.1.1	Encabezado .....	70
2.2.1.2	Modificaciones operadas entre planeamientos sucesivos .....	71
2.2.1.3	Situación general de zonas verdes estructurales .....	71
2.2.1.4	Tabla de recopilación de datos.....	73
2.2.2	PLANEAMIENTO .....	74
2.2.3	IDENTIFICACIÓN DETALLADA DE ZONAS VERDES ESTRUCTURALES .....	75
2.3	MUNICIPIOS .....	75
2.3.1	ADOR.....	76
2.3.2	ALFAUIR .....	79
2.3.3	ALMISERÀ .....	82
2.3.4	ALMOINES.....	86
2.3.5	ALQUERIA DE LA COMTESSA, L' .....	89
2.3.6	BARX .....	91
2.3.7	BELLREGUARD .....	93
2.3.8	BENIARJÓ .....	97
2.3.9	BENIFAIRO DE LA VALLDIGNA.....	100
2.3.10	BENIFLÀ .....	102
2.3.11	BENIRREDRÀ.....	104
2.3.12	CASTELLONET DE LA CONQUESTA .....	107
2.3.13	DAIMÚS .....	110
2.3.14	FONT D'EN CARRÒS, LA .....	113
2.3.15	GANDÍA .....	117
2.3.16	GUARDAMAR DE LA SAFOR .....	127
2.3.17	LLOC NOU DE SANT JERONI .....	130
2.3.18	MIRAMAR.....	133
2.3.19	OLIVA.....	136
2.3.20	PALMA DE GANDÍA .....	142
2.3.21	PALMERA.....	146
2.3.22	PILES .....	149
2.3.23	POTRIES.....	152
2.3.24	RAFELCOFER .....	154
2.3.25	REAL DE GANDÍA .....	157
2.3.26	RÓTOVA .....	160
2.3.27	SIMAT DE VALLDIGNA .....	162
2.3.28	TAVERNES DE LA VALLDIGNA.....	165
2.3.29	VILLALONGA.....	171
2.3.30	XERACO .....	174
2.3.31	XERESA.....	177
2.4	RESULTADOS DEL ANÁLISIS Y CONCLUSIONES ESPECÍFICAS.....	181
2.4.1	CLASIFICACIÓN DE LOS MUNICIPIOS SEGÚN SU “CAPACIDAD” PARA DESARROLLAR LA GESTIÓN URBANÍSTICA .....	181
2.4.1.1	La distribución municipal de habitantes y el problema de fragmentación de la “planta municipal” .....	181

2.4.1.2	La “capacidad profesional” de los municipios.....	183
2.4.1.3	Propuesta de clasificación a efectos de valorar los resultados de la gestión municipal y la dotación de zonas verdes estructurales .....	185
2.4.2	CARACTERIZACIÓN DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE LOS MUNICIPIOS DE LA SAFOR .....	186
2.4.2.1	Clasificación de los municipios en función la legislación urbanística a la que está adecuado su planeamiento.....	186
2.4.2.2	Municipios que han iniciado la renovación de su planeamiento .....	188
2.4.3	LA DOTACIÓN DE “ZONAS VERDES ESTRUCTURALES” EN LOS MUNICIPIOS DE LA SAFOR.....	189
2.4.3.1	El estándar de “zonas verdes estructurales” propuesto en el planeamiento.....	189
2.4.3.2	La dotación de “zonas verdes estructurales” efectivamente obtenida .....	190
<b>3</b>	<b>LAS “ZONAS VERDES ESTRUCTURALES” COMO “DOTACIÓN”: SU ESTUDIO EN LA COMARCA DE LA SAFOR.....</b>	<b>193</b>
3.1	LA EXIGENCIA DE ZONAS VERDES EN LA NORMATIVA URBANÍSTICA .....	194
3.1.1	EVOLUCIÓN DE LA INSERCIÓN LEGAL DE LOS “ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES” EN EL PERIODO PREAUTONÓMICO .....	194
3.1.1.1	Antecedentes legislativos estatales anteriores a la LS 1956 .....	194
3.1.1.2	Recomendaciones sobre zonas verdes en las teorías del Movimiento Moderno y en la Carta de Atenas .....	195
3.1.1.3	La primera ley del suelo: LS1956 .....	200
3.1.1.4	El TRLS 1976 y TRLS 1992 .....	202
3.1.2	LA DOTACIÓN DE “ZONAS VERDES ESTRUCTURALES” EN LA LEGISLACIÓN AUTÓNOMICA VALENCIANA .....	204
3.1.2.1	La LRAU y el RPCV .....	204
3.1.2.2	La LUV y el ROGTU.....	205
3.1.2.3	Nuestro marco urbanístico vigente: LOTUP.....	207
3.1.3	SÍNTESIS DEL ANÁLISIS Y CUADRO RESUMEN .....	208
3.1.4	LA DOTACIÓN DE “ZONAS VERDES ESTRUCTURALES” EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS ESPAÑOLAS .....	211
3.1.4.1	Homogeneización de datos .....	211
3.1.4.2	Reflexiones sobre la heterogeneidad entre parámetros de referencia que regulan en ratio de ZVe.....	214
3.1.4.3	El ratio mínimo de “zonas verdes estructurales” .....	216
3.1.4.4	La contribución de los sistemas locales en la formación de un ratio total de ZV.....	219
3.1.4.5	La consideración de áreas no específicamente urbanas en el ratio de zonas verdes .....	221
3.1.5	LOS ESTÁNDARES DE ZONAS VERDES EN EL CONTEXTO EUROPEO.....	224
3.1.5.1	Alemania, Francia y Gran Bretaña.....	224
3.1.5.2	Italia y Países Bajos .....	226
3.1.6	REFLEXIONES Y CONSIDERACIONES SOBRE LOS RATIOS DE ZONAS VERDES.....	228
3.1.6.1	Respecto a la regulación española .....	228
3.1.6.2	Respecto a la comparativa con nuestro contexto europeo .....	229
3.1.7	LOS REQUERIMIENTOS CUALITATIVOS FRENTE A LA INTEGRACIÓN EN EL DISEÑO URBANO DE LAS ZONAS VERDES .....	231
3.1.7.1	Los escalones poblacionales en la exigencia de zonas verdes .....	232
3.1.7.2	Los requisitos dimensionales exigidos a los tipos de zonas verdes .....	234
3.1.7.3	Conclusiones específicas .....	238

3.2	ANÁLISIS “CUANTITATIVO” DE LA DOTACIÓN DE “ZONAS VERDES ESTRUCTURALES” EN LOS MUNICIPIOS DE LA SAFOR.....	240
3.2.1	LA PREVISIÓN DE ESTÁNDAR DE ZVE EN EL PLANEAMIENTO, FRENTE A LA DOTACIÓN EFECTIVAMENTE OBTENIDA.....	241
3.2.2	EL RECIENTE RITMO DE OBTENCIÓN DE “ZONAS VERDES ESTRUCTURALES” .....	243
3.2.3	LOS GENEROSOS ENFOQUES HACIA LA DOTACIÓN DE ZONAS VERDES .....	247
3.2.4	LAS “ZONAS VERDES ESTRUCTURALES” CON CONDICIONES ADECUADAS PARA SU DISFRUTE, FRENTE A LAS CALIFICADAS POR EL PLAN.....	251
3.2.4.1	Identificación de zonas verdes con condiciones “óptimas” .....	251
3.2.4.2	La proporción de ZVe con condiciones óptimas.....	253
3.2.4.3	El ratio de ZVe calificadas con condiciones óptimas.....	255
3.2.4.4	La dotación óptima de ZVe de que dispone la población actual .....	257
3.2.5	RESUMEN DE CIFRAS GLOBALES DEL ANÁLISIS CUANTITATIVO .....	259
3.2.6	LA DUPLICIDAD DE “NIVELES DE ORDENACIÓN” APLICADO A LA REALIDAD DE NUESTROS MUNICIPIOS .....	260
3.2.6.1	Planteamiento del problema .....	260
3.2.6.2	La entidad de nuestras poblaciones a partir de los “escalones de articulación urbana”.....	261
3.2.6.3	Reflexión y consideraciones finales.....	265
3.3	ANÁLISIS “CUALITATIVO” DE LA DOTACIÓN DE “ZONAS VERDES ESTRUCTURALES” EN LOS MUNICIPIOS DE LA SAFOR.....	266
3.3.1	CLASIFICACIÓN DE ZVE: CRITERIOS APLICADOS PARA SU ANÁLISIS.....	266
3.3.2	LAS ZVE SEGÚN SU “SITUACIÓN” RELATIVA A LOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN A LOS QUE SIRVEN .....	268
3.3.2.1	El planeamiento: Análisis de la previsión de ZVe, según su situación.....	268
3.3.2.2	La gestión: su efectividad en la obtención de ZVe según su situación.....	269
3.3.3	LAS ZVE SEGÚN SU “NATURALEZA” .....	271
3.3.3.1	El planeamiento: Análisis de la previsión de ZVe, según su “naturaleza”.....	271
3.3.3.2	La gestión: su efectividad en la obtención de ZVe, según la “naturaleza” de éstas.....	272
3.3.4	CARACTERIZACIÓN DE LAS “ZONAS VERDES ESTRUCTURALES” CALIFICADAS POR EL PLANEAMIENTO .....	277
3.3.4.1	Zonas verdes urbanas.....	277
3.3.4.2	Parques deportivos .....	278
3.3.4.3	Jardines de ribera de cauces.....	279
3.3.4.4	Espacios periurbanos con valores ambientales .....	280
3.3.5	EL CONSUMO DE RECURSOS INNECESARIOS A TRAVÉS DE LOS ESTÁNDARES DE ZONAS VERDES .....	283
3.4	LAS VÍAS DE INSERCIÓN EN LA ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LAS “ZONAS VERDES ESTRUCTURALES” QUE REÚNEN VALORES AMBIENTALES Y NATURALES .....	289
3.4.1	EL “PARQUE PÚBLICO NATURAL” DE LA LOTPP.....	290
3.4.1.1	El reconocimiento del papel activo en la ordenación de determinados espacios periurbanos.....	291
3.4.1.2	Las dificultades administrativas para la calificación de ZVe con valor ambiental .....	292
3.4.1.3	Caso concreto de intento frustrado de calificación de una ZVe con reconocidos valores como “parque público natural” .....	296
3.4.1.4	Algunas reflexiones y conclusiones .....	299
3.4.2	LA “INFRAESTRUCTURA VERDE” .....	300

3.4.2.1	Antecedentes .....	300
3.4.2.2	Concepto.....	302
3.4.2.3	Los grandes parques públicos periurbanos y su integración en la “infraestructura verde” .....	303
3.4.3	LA CONTRIBUCIÓN DEL TERRITORIO HACIA LA FLEXIBILIZACIÓN DE ESTÁNDARES: LA APORTACIÓN A LA COMPONENTE “CUALITATIVA” Y “SUBJETIVA” .....	308
3.5	CONCLUSIONES .....	309
3.5.1	LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA .....	309
3.5.2	EL CONTRASTE CON LOS DATOS REALES: LOS EFECTOS DE LAS PREVISIONES LEGALES EN LOS MUNICIPIOS .....	310
3.5.3	HACIA EL “TERRITORIO” .....	312
3.5.4	POSIBLES LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN .....	314
<b>4</b>	<b>LAS “ZONAS VERDES ESTRUCTURALES” A TRAVÉS DE LA EXPROPIACIÓN EN LA COMARCA DE LA SAFOR .....</b>	<b>317</b>
4.1	INTRODUCCIÓN .....	317
4.1.1	OBJETIVOS Y CONCRECIÓN DEL ESTUDIO .....	317
4.1.2	LA RECONDUCCIÓN HACIA LA EXPROPIACIÓN DE LAS “ZONAS VERDES ESTRUCTURALES”, DESDE LAS PRIMERAS LEYES URBANÍSTICAS Y LA JURISPRUDENCIA .....	318
4.1.2.1	La gestión de los “sistemas generales” en la legislación urbanística anterior a la LRAU.....	319
4.1.2.2	Las limitaciones de gestión de las Normas Subsidiarias y la recomendable medida a la hora de calificar “sistemas generales” .....	321
4.1.2.3	La gestión de los “sistemas generales” en la jurisprudencia anterior a la LRAU.....	324
4.1.2.4	Consideración final.....	325
4.1.3	LA INDEPENDENCIA DE LOS “SISTEMAS GENERALES” RESPECTO DE LA CLASIFICACIÓN, EN LOS PLANES ANTERIORES A LA LRAU: LAS “ZONAS VERDES ESTRUCTURALES” “SIN CLASIFICACIÓN” .....	326
4.2	APLICACIÓN DE LA EXPROPIACIÓN EN LOS MUNICIPIOS DE LA COMARCA DE LA SAFOR SOBRE LAS “ZONAS VERDES ESTRUCTURALES”.....	329
4.2.1	CUANTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LOS MUNICIPIOS QUE OPTAN POR LA EXPROPIACIÓN DE LAS “ZONAS VERDES ESTRUCTURALES” EN SU PLANEAMIENTO.....	329
4.2.1.1	Planeamiento anterior a la LRAU .....	329
4.2.1.2	Planeamiento posterior a la LRAU.....	329
4.2.1.3	Resumen y cuadro comparativo .....	330
4.2.2	LA EFECTIVIDAD DE LA EXPROPIACIÓN SOBRE “ZONAS VERDES ESTRUCTURALES” EN EL PLANEAMIENTO ANTERIOR A LA LRAU .....	332
4.2.3	LA EFECTIVIDAD DE LA EXPROPIACIÓN SOBRE “ZONAS VERDES ESTRUCTURALES” EN EL PLANEAMIENTO ADAPTADO A LA LRAU .....	333
4.2.4	LA EFECTIVIDAD DE LAS DIFERENTES TÉCNICAS DE GESTIÓN .....	335
4.3	LAS ZONAS VERDES Y LA INICIATIVA EXPROPIATORIA EN EL JURADO PROVINCIAL DE EXPROPIACIÓN .....	336
4.3.1	OBJETIVO .....	336
4.3.2	LA INACTIVIDAD DE LOS AYUNTAMIENTOS EN CONTRAPOSICIÓN A LA CRECIENTE PETICIÓN DE EXPROPIACIÓN POR MINISTERIO DE LA LEY.....	337
4.3.3	EL DESINTERÉS HACIA LAS ZONAS VERDES FRENTE AL RESTO DE DOTACIONES EN LA EXPROPIACIÓN.....	340

4.4	LA EXPROPIACIÓN DE LAS ZONAS VERDES POR APLICACIÓN DEL MINISTERIO DE LA LEY: SU PREVISIÓN DESDE EL PLANEAMIENTO .....	342
4.4.1	CONCEPTO Y CONSIDERACIONES PREVIAS .....	342
4.4.2	LA EVOLUCIÓN DE LOS SUPUESTOS DE INICIACIÓN DEL INSTITUTO EXPROPIATORIO “POR MINISTERIO DE LA LEY”.....	343
4.4.2.1	La LS1956.....	343
4.4.2.2	El TRLS 1976.....	344
4.4.2.3	El TRLS 1992.....	346
4.4.2.4	Primeras leyes urbanísticas autonómicas en Valencia: LRAU y LUV.....	348
4.4.2.5	Modificación de la LUV (2012): la reacción ante el temor a las consecuencias económicas de la “expropiación rogada”.....	349
4.4.2.6	Nuestro vigente régimen jurídico: LOTUP .....	350
4.4.2.7	El peligro de desencadenamiento de la “expropiación rogada” a partir de las “reservas de aprovechamiento”.....	351
4.4.2.8	Cuadro resumen: análisis comparativo.....	352
4.4.3	EL RIESGO DE PETICIÓN DE LA EXPROPIACIÓN POR MINISTERIO DE LA LEY.....	354
4.4.3.1	Situaciones previsibles desde el planeamiento que posibilitan la expropiación por ministerio de de la Ley.....	354
4.4.3.2	Determinación de “niveles de riesgo” .....	356
4.4.3.3	Evolución del “nivel de riesgo” desde el asumido por el planeamiento hasta el momento actual .....	357
4.5	EL FRACASO EN LA GESTIÓN: LAS CONSECUENCIAS PARA LA ADMINISTRACIÓN LOCAL DE LA PETICIÓN DE EXPROPIACIÓN POR MINISTERIO DE LA LEY .....	361
4.5.1	CONSIDERACIONES PREVIAS Y OBJETIVOS .....	361
4.5.2	ESTUDIO DE UNA EXPROPIACIÓN EN OLIVA.....	362
4.5.2.1	Aspectos básicos del caso y su repercusión mediática .....	362
4.5.2.2	Los efectos económicos de la expropiación.....	364
4.5.3	ESTUDIO DE UNA EXPROPIACIÓN EN PILES .....	365
4.5.3.1	Aspectos básicos del caso y su repercusión mediática .....	365
4.5.3.2	Las repercusiones económicas de la expropiación .....	366
4.5.4	EL CASO DE GODELLA: UNA FRUSTRADA “GESTIÓN ASISTEMÁTICA” QUE DESEMBOCA EN EXPROPIACIÓN.....	369
4.5.4.1	La repercusión mediática .....	369
4.5.4.2	El desconocido planteamiento inicial mediante “gestión asistemática” en suelo urbano anulado por los Tribunales.....	370
4.5.4.3	La consecuente expropiación y sus preocupantes efectos económicos.....	372
4.5.5	LA PROBLEMÁTICA DEL PAGO DEL JUSTIPRECIO EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA Y SUS CONSECUENCIAS EN LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA.....	373
4.5.5.1	Planteamiento de problema: la dificultad de cumplir con la sentencia en sus propios términos.....	373
4.5.5.2	Búsqueda de alternativas al pago del justiprecio a partir de modificaciones en la planificación urbanística .....	375
4.5.5.3	Reflexión final: el sacrificio de la ordenación al servicio de la gestión .....	377
4.6	LAS EXTREMAS OSCILACIONES DEL “JUSTIPRECIO” Y FACTORES CONDICIONANTES .....	378
4.6.1	OBJETIVOS .....	378
4.6.2	ANÁLISIS DE LAS OSCILACIONES DEL JUSTIPRECIO EN CASOS REALES.....	378
4.6.3	FACTORES DEL SISTEMA SOBRE LOS QUE HAN GRAVITADO LAS DISCREPANCIAS EN EL JUSTIPRECIO .....	382

4.6.3.1	Especial referencia a la apreciación entre “suelo rural” o “suelo urbanizado” .....	387
4.6.4	LA VALORACIÓN DEL SUELO.....	388
4.6.4.1	Problemática detectada.....	388
4.6.4.2	La recomendable unificación de referentes valorativos en las valoraciones administrativas .....	390
4.6.4.3	Posibilidades encaminadas hacia la convergencia en la valoración del suelo: el Catastro Inmobiliario.....	391
4.6.5	REFLEXIÓN FINAL.....	393
4.7	LA EXPROPIACIÓN Y LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LOS OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO .....	394
4.7.1	LA CONFIANZA INICIAL EN LAS “CONTRIBUCIONES ESPECIALES” COMO RECURSO IMPOSITIVO PARA SUFRAGAR EL COSTE DE LA EXPROPIACIÓN.....	394
4.7.1.1	Concepto de “contribución especial”: El valor de los terrenos como hecho imponible .....	394
4.7.1.2	El binomio “Expropiación-Contribución Especial” reflejado en la documentación del planeamiento .....	395
4.7.1.3	Consideraciones finales.....	400
4.7.2	EL CONTROL DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DESDE LA DOCUMENTACIÓN DEL PLANEAMIENTO .....	401
4.8	CONCLUSIONES .....	404
4.8.1	LA PREVISIÓN EN EL PLANEAMIENTO DEL SISTEMA “EXPROPIATORIO” Y SUS RESULTADOS.....	404
4.8.2	EL PREOCUPANTE ESCENARIO PARA LA ADMINISTRACIÓN LOCAL A PARTIR DE LAS RESOLUCIONES EXPROPIATORIAS Y SUS EFECTOS .....	405
4.8.3	EL JURADO PROVINCIAL DE EXPROPIACIÓN COMO REFLEJO DE LA SITUACIÓN ACTUAL .....	407
4.8.4	LAS MODIFICACIONES LEGISLATIVAS INTRODUCIDAS POR LA ADMINISTRACIÓN ANTE LOS EFECTOS DE LA EXPROPIACIÓN Y SUS CONSECUENCIAS.....	407
4.8.5	LA INSEGURIDAD JURÍDICA EN LA DETERMINACIÓN DEL JUSTIPRECIO Y VARIABLES DE LAS QUE DEPENDE .....	408
4.8.6	PROPUESTAS SOBRE LA VALORACIÓN DEL SUELO .....	410
<b>5</b>	<b>LAS ZONAS VERDES ESTRUCTURALES DESDE LA “REPARCELACIÓN SISTEMÁTICA” EN LA COMARCA DE LA SAFOR.....</b>	<b>413</b>
5.1	INTRODUCCIÓN .....	413
5.2	APLICACIÓN DE LA “REPARCELACIÓN” EN LA OBTENCIÓN DE “ZONAS VERDES ESTRUCTURALES” .....	414
5.2.1	CUANTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA MUESTRA QUE OPTA POR ESTA TÉCNICA. LOS PLANES ANTERIORES A LA LRAU: UN RECURSO AL ALCANCE POCO UTILIZADO .....	414
5.2.2	LOS RESULTADOS EN LA OBTENCIÓN DE ZVE MEDIANTE APLICACIÓN DE LA “REPARCELACIÓN”, COMPARATIVAMENTE CON LA “EXPROPIACIÓN” .....	417
5.2.2.1	La elección del sistema de gestión en el planeamiento.....	418
5.2.2.2	La efectividad de cada sistema de gestión en la obtención de ZVe ....	418
5.2.2.3	Los diferentes resultados de la aplicación de la “reparcelación” en los planes anteriores a la LRAU que contemplaron esta técnica .....	420
5.2.2.4	Conclusiones parciales.....	423
5.3	LOS EFECTOS DE LA RECONDUCCIÓN A UN NUEVO SISTEMA DE GESTIÓN, EN EL MARCO DE UN NUEVO PLANEAMIENTO MUNICIPAL.....	425
5.3.1	CONTENIDO Y OBJETIVO .....	425



5.3.2	LA ABSORCIÓN DEL DÉFICIT HEREDADO DE “ZONAS VERDES ESTRUCTURALES” .....	425
5.3.2.1	La cuantificación del déficit .....	426
5.3.2.2	Resultados favorables de la reorientación hacia la “reparcelación” en la gestión de las ZVe .....	429
5.3.2.3	La quiebra del principio de equidistribución desde el propio planeamiento municipal.....	430
5.3.2.4	Repercusión del déficit de ZVe, en los futuros habitantes generados por el nuevo planeamiento .....	433
5.3.2.5	El control sobre los efectos en la viabilidad económica de las actuaciones.....	436
5.3.2.6	Consideraciones finales.....	438
5.3.3	LA MODIFICACIÓN DE “ZONAS VERDES ESTRUCTURALES” RELACIONADAS CON LA “GESTIÓN” .....	439
5.3.3.1	Modificaciones operadas entre planeamientos sucesivos .....	439
5.3.3.2	Diferente alcance de los efectos de la modificación de la ZVe .....	442
5.3.3.3	La motivación de la modificación, como nexo entre “ordenación” y “gestión” .....	443
5.4	CONCLUSIONES .....	444
5.4.1	LA APLICACIÓN DE LA “REPARCELACIÓN” Y SUS RESULTADOS .....	444
5.4.2	LOS EFECTOS DE LA TRASLACIÓN DE LOS DÉFICITS DE ZVE A NUEVOS PLANEAMIENTOS: LA QUIEBRA DEL PRINCIPIO DE “EQUIDISTRIBUCIÓN GENERAL” .....	445
5.4.3	LA ÍNTIMA RELACIÓN ENTRE EL DISEÑO DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y SU GESTIÓN .....	447
<b>6</b>	<b>LAS ZONAS VERDES A TRAVÉS DE LA “GESTIÓN ASISTEMÁTICA” EN SUELO URBANO: SU ESTUDIO EN LA PROVINCIA DE VALENCIA .....</b>	<b>449</b>
6.1	INTRODUCCIÓN .....	449
6.1.1	PRECISIONES SOBRE EL OBJETO DE ESTUDIO .....	449
6.1.2	EL ORIGEN DE LA “GESTIÓN ASISTEMÁTICA” .....	452
6.1.2.1	Concepto y funcionamiento .....	452
6.1.2.2	Evolución de las TAU .....	456
6.1.2.3	Requisitos: una técnica compleja .....	457
6.1.3	LA CAPACIDAD DE GESTIÓN DE LOS AYUNTAMIENTOS EN RELACIÓN A LA “GESTIÓN ASISTEMÁTICA” .....	458
6.2	LOCALIZACIÓN DE LA “GESTIÓN ASISTEMÁTICA” EN LA PROVINCIA DE VALENCIA .....	461
6.2.1	DISTRIBUCIÓN DE MUNICIPIOS .....	461
6.2.2	SITUACIÓN, PROBLEMÁTICA Y ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO COMUNES .....	464
6.2.3	EL ESFUERZO DIDÁCTICO DE LOS “PLANES-GESTIÓN” .....	465
6.3	ANÁLISIS DE SU APLICACIÓN EN LOS MUNICIPIOS .....	467
6.3.1	ALBORAYA .....	468
6.3.2	ALFAFAR .....	472
6.3.3	BENAVITES .....	476
6.3.4	BURJASSOT .....	478
6.3.5	FOIOS .....	481
6.3.6	GODELLA .....	495
6.3.7	MASSAMAGRELL .....	501
6.3.8	MONCADA .....	510
6.3.9	PATERNA .....	519
6.3.10	PICAÑA .....	524

6.3.11	PICASSENT .....	526
6.3.12	SILLA .....	527
6.3.13	XÀTIVA .....	531
6.3.14	XIRIVELLA .....	538
6.3.15	VALENCIA .....	540
6.4	LA PRÁCTICA DE LA “GESTIÓN ASISTEMÁTICA” .....	543
6.4.1	TIPOS DE TÉCNICAS APLICADAS Y CLASIFICACIÓN DE MUNICIPIOS .....	543
6.4.2	PARTICULARIDADES DE SU APLICACIÓN Y CONCLUSIONES .....	546
6.4.2.1	Coeficiente de cesión dotacional .....	546
6.4.2.2	Derecho de aprovechamiento unitario .....	548
6.4.2.3	Coeficiente reductor de aprovechamiento .....	552
6.4.3	CUADRO COMPARATIVO DE VARIANTES Y SUS CARACTERÍSTICAS .....	554
6.4.4	LA CONTRIBUCIÓN DEL AYUNTAMIENTO COMO IMPULSOR DE LA “GESTIÓN ASISTEMÁTICA” .....	556
6.4.5	EL CONTROL DEL VALOR DEL SUELO .....	558
6.4.5.1	El control efectuado por los ayuntamientos .....	558
6.4.5.2	El problema de falta de correlación entre valores del suelo .....	560
6.4.5.3	Conclusiones particulares.....	561
6.4.6	EL COMPLEMENTO MEDIANTE “REPARCELACIÓN SISTEMÁTICA” PARA VIABILIZAR LA GESTIÓN .....	562
6.4.7	PERSPECTIVAS DE CONTINUIDAD DE LAS TÉCNICAS DE “GESTIÓN ASISTEMÁTICA” ESTUDIADAS.....	564
6.5	CONSECUENCIAS DE LA COMPENSACIÓN MONETARIA EN SUSTITUCIÓN DE LA CESIÓN DE SUELO EN LA “GESTIÓN ASISTEMÁTICA” .....	567
6.5.1	EL CARÁCTER RESTRICTIVO DE LA MONETARIZACIÓN DE LOS EXCESOS, FRENTE A SU GENERALIZACIÓN EN LA PRÁCTICA.....	567
6.5.2	LA “PARTICIÓN TEMPORAL” DE LA “REPARCELACIÓN DISCONTINUA” Y LA DEMORA DE LA FASE DE ADQUISICIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS .....	567
6.5.3	LA RELACIÓN CON EL “PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO” .....	568
6.5.3.1	La función originaria del PMS frente al de las zonas verdes del suelo urbano.....	568
6.5.3.2	La diferencia entre tipo de cesiones: dotaciones y aprovechamiento lucrativo .....	571
6.5.3.3	La fusión de cesiones de diferente origen bajo el término “excedente de aprovechamiento” en la LRAU y la consecuente afección de su monetarización al PMS .....	573
6.5.4	EL CONTROL ECONÓMICO DEL ADECUADO DESTINO DE LA MONETARIZACIÓN DENTRO DEL “PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO” .....	575
6.5.4.1	La pérdida de vinculación, dentro del PMS, entre la monetarización y el suelo dotacional del que deriva .....	575
6.5.4.2	La protección del destino finalista de los ingresos afectados .....	577
6.5.4.3	El principio de “Unidad de Caja” y la disponibilidad en Tesorería de los ingresos afectados .....	579
6.5.4.4	Una dificultad añadida: el orden de prelación de pagos frente al interés por las zonas verdes .....	582
6.5.5	LA IMPRESCINDIBLE MEJORA DE LA COORDINACIÓN ENTRE LA NORMATIVA URBANÍSTICA Y LA DE GESTIÓN PATRIMONIAL .....	583
6.5.6	LA AUSENCIA DE PLAZO PARA MATERIALIZAR POR LA ADMINISTRACIÓN EL DESTINO DE LA COMPENSACIÓN MONETARIA SUSTITUTIVA .....	585
6.6	CONCLUSIONES .....	587
6.6.1	REFLEXIÓN FINAL.....	587

6.6.2	LA COORDINACIÓN ENTRE LA GESTIÓN URBANÍSTICA Y EL CONTROL ECONÓMICO DE LAS HACIENDAS LOCALES .....	589
6.6.2.1	Problemática detectada.....	589
6.6.2.2	Los puntos débiles del sistema .....	590
6.6.2.3	Propuestas de mejora .....	593
<b>7</b>	<b>CONCLUSIONES GENERALES .....</b>	<b>597</b>
<b>8</b>	<b>BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES CONSULTADAS.....</b>	<b>601</b>
8.1	BIBLIOGRAFÍA.....	601
8.2	TESIS DOCTORALES.....	608
8.3	PÁGINAS WEB Y MEDIOS DIGITALES.....	609
8.4	FUENTES ORALES.....	611
8.4.1	MUNICIPIOS DE LA COMARCA DE LA SAFOR .....	611
8.4.2	MUNICIPIOS CON “GESTIÓN ASISTEMÁTICA” (VALENCIA).....	612
8.5	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.....	613
8.5.1	MUNICIPIOS DE LA COMARCA DE LA SAFOR .....	613
8.5.2	MUNICIPIOS CON “GESTIÓN ASISTEMÁTICA” (VALENCIA).....	617
8.6	FUENTES NORMATIVAS.....	619
<b>9</b>	<b>ANEXO DE TERMINOLOGÍA.....</b>	<b>625</b>
9.1	CONTENIDO .....	625
9.2	RELACIÓN DE TÉRMINOS .....	625
9.2.1	ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA .....	625
9.2.2	ACTUACIÓN SISTEMÁTICA .....	626
9.2.3	ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO .....	626
9.2.4	ÁREA URBANA HOMOGÉNEA .....	627
9.2.5	CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA .....	627
9.2.6	CONTRIBUCIONES ESPECIALES.....	628
9.2.7	DOTACIONES .....	629
9.2.8	ESTÁNDARES URBANÍSTICOS.....	629
9.2.9	ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO.....	630
9.2.10	EXCEDENTE Y EXCESO DE APROVECHAMIENTO .....	631
9.2.11	EXPROPIACIÓN .....	632
9.2.12	GESTIÓN URBANÍSTICA .....	633
9.2.13	HOMOLOGACIÓN DE PLANEAMIENTO.....	634
9.2.14	NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL .....	634
9.2.15	“PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO” Y “PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO” .....	635
9.2.16	RED PRIMARIA Y RED SECUNDARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS .....	636
9.2.17	REPARCELACIÓN URBANÍSTICA.....	636
9.2.18	SISTEMAS GENERALES .....	637
9.2.19	SISTEMAS LOCALES .....	638
9.2.20	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.....	639
9.2.21	SITUACIONES BÁSICAS DEL SUELO: SUELO RURAL Y SUELO URBANIZADO.....	640
9.2.22	TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO .....	641
9.2.23	ZONAS VERDES: ESPACIOS LIBRES, ESPACIOS VERDES .....	642