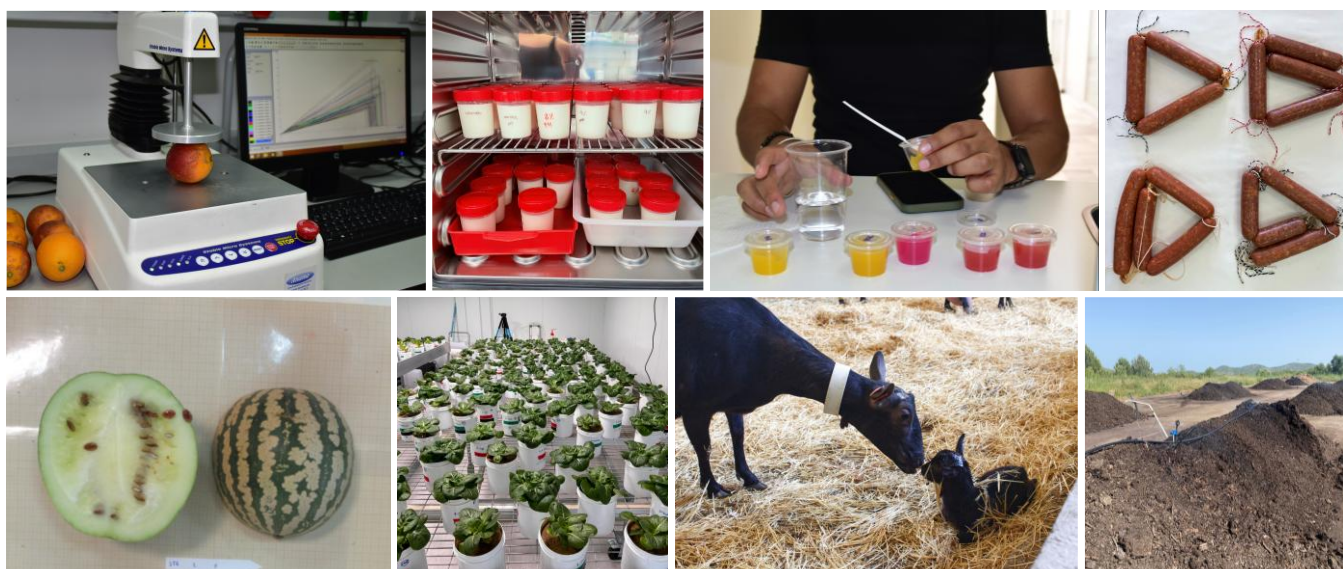


# Actas del V Congreso Universitario Internacional en Innovación y Sostenibilidad Agroalimentaria–2024



Editores: Dr. Santiago García Martínez y Dra. María Serrano Mula



# **Actas del V Congreso Universitario Internacional en Innovación y Sostenibilidad Agroalimentaria – 2024**

**Editores:**

Dr. Santiago García Martínez y Dra. María Serrano Mula

**ISBN:**

978-84-09-67196-0

**DOI:**

10.21134/PUMH.1960

**Fecha de edición:**

16/12/2024

**Editorial:**

Limencop, S.L. Alicante (España)

**Maquetación:**

Servicio de Innovación y Planificación Tecnológica (SIPT)

## La obtención de dotaciones en el Plan General de Ordenación de Torrevieja a partir de la jurisprudencia del Tribunal Supremo

V.M. Costa<sup>1</sup> y A. Melián<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Avenida del Sur, 38. Molina de Segura, e-mail: [vcosta.arquitecto@gmail.com](mailto:vcosta.arquitecto@gmail.com)

<sup>2</sup> Instituto de Investigación e Innovación Agroalimentaria (CIAGRO). Universidad Miguel Hernández, Ctra. de Beniel, km. 3,2 03312 Orihuela (Alicante), e-mail: [amparo.melian@umh.es](mailto:amparo.melian@umh.es)

### Resumen

La regulación urbanística en materia de planeamiento, gestión y urbanización, tiene como hito inaugural la Ley de 12 de mayo de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana. Con ella quedan asentadas las bases de la estructura legal del Urbanismo español. Posteriores disposiciones vienen a desarrollar con mayor o menor acierto una regulación cuyo contenido tiene una naturaleza transversal, puesto que en definitiva las consecuencias de cualquier acción urbanística alcanzan a la totalidad de las actividades del ser humano como ser relacional.

Con la implantación de las Comunidades Autónomas como sistema de organización territorial del Estado, la regulación en materia urbanística ha quedado reservada competencialmente a las mismas, mientras que al Estado corresponde la determinación de las condiciones básicas que garantizan la igualdad de los ciudadanos en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con el suelo.

En la evolución del Derecho Urbanístico español el concepto de suelo dotacional ha ido variando a partir de la señalada Ley del 56. De ese modo, las sucesivas legislaciones han ido pormenorizando y definiendolo con el fin de que las diferentes figuras de planeamiento pudieran acoger el cumplimiento de las obligaciones legales. No obstante, la evolución del concepto de suelo dotacional y estándar urbanístico desde el punto de vista legal no ha tenido su respuesta en la adaptación de los planeamientos generales. Es por ello que resulta bastante frecuente la confusión producida por una terminología que puede nominar a un equipamiento como privado, o a un suelo dotacional como público, como si los conceptos de equipamiento o dotacional no contuvieran intrínsecamente una naturaleza estrictamente pública. Dicha confusión es profusa en los Planes Generales redactados al amparo del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (TRLOTUP), muchos de los cuales no han sido revisados todavía bajo el concreto significado de dicho concepto. El Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja (PGOU) es representativo de esta situación. Aprobado definitivamente en 1988 y revisado en el 2000, adolece de la concreción terminológica del concepto equipamiento, resultando dicha indefinición todavía más gravosa, si cabe, debido a la no previsión de una gestión urbanística adecuada del suelo urbano. La consecuencia de ambos hechos ha derivado en la obligación de acometer importantes operaciones de expropiación rogada que han permitido de un lado, obtener los suelos dotacionales así señalados por el plan, y de otro, compensar a sus propietarios por la exclusión de dichos terrenos del normal tráfico inmobiliario.

A partir de estos considerandos, este trabajo tiene por objeto determinar cómo han de ser valorados estos suelos dotacionales a partir de la jurisprudencia dictada, en supuestos que han venido a conformar la asentada doctrina del Tribunal Supremo sobre los sistemas generales, todo ello aplicado a dos supuestos concretos de modificación de PGOU.

**Palabras clave:** dotacional, equipamiento, supremo, valoración, aprovechamiento.

revisados todavía bajo el concreto significado de dicho concepto. El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Torrevieja es representativo de esta situación. Aprobado definitivamente en 1988 y revisado en el 2000, adolece de la concreción terminológica del concepto equipamiento, resultando dicha indefinición todavía más gravosa, si cabe, debido a la no previsión de una gestión urbanística adecuada del suelo urbano. La consecuencia de ambos hechos ha derivado en la obligación de acometer importantes operaciones de expropiación rogada que han permitido de un lado, obtener los suelos dotacionales así señalados por el plan, y de otro, compensar a sus propietarios por la exclusión de dichos terrenos del normal tráfico inmobiliario.

A partir de estos considerandos este trabajo tiene por objeto determinar cómo han de ser valorados estos suelos dotacionales a partir de la jurisprudencia dictada en supuestos que han venido a conformar la asentada doctrina del Tribunal Supremo sobre los sistemas generales, todo ello aplicado a dos supuestos concretos de modificación de PGOU.

La exposición de motivos de la LS-56 señala el hito inicial del moderno Derecho Urbanístico en España. En ella se expresa la necesidad de formar una “...opinión celosa del desarrollo de las ciudades”, puesto que la inexistencia de la misma en el momento de su aprobación “...ha motivado la falta de previsión en lo que respecta a la formación de reservas de suelo...”. Por tanto, se puede afirmar que la concreción normativa del concepto de reserva urbanística sistemática de suelo destinado al uso común de la comunidad tiene su origen normativo en dicha disposición legal.

Siguiendo con el análisis de dicha exposición de motivos como base de un esquema que sigue materialmente vigente, en ella se identifican numerosos problemas relativos a la ordenación del suelo como activo común de los ciudadanos. De forma contundente y casi profética en relación a las reservas de suelo para equipamientos y dotaciones públicas, la LS-56 señala en su exposición de motivos: “*La imposibilidad de disponer de terrenos amplios para destinarlos a espacios libres en interés del embellecimiento y de las condiciones sanitarias de los núcleos urbanos*”.

Esta declaración se contiene en el vademécum urbanístico sobre el que se va a construir el desarrollo urbanístico de las ciudades. El resultado de su aplicación condicionará el devenir de la ciudad, por lo que conviene detenerse en el análisis de dicho instrumento de gestión, con el fin de concretar la aplicación al caso de estudio objeto del presente trabajo. El principio estructural que es apelado se centra en la justa distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento. Se trata de un principio reiterado en las sucesivas legislaciones urbanísticas, tanto estatales como autonómicas. Se trata por tanto de un principio básico en materia de gestión urbanística.

Por último, y con el fin propio de justificar la vigente necesidad de “... *disponer de terrenos amplios para destinarlos a espacios libres en interés del embellecimiento y de las condiciones sanitarias de los núcleos urbanos...*” tal y como expresaba la derogada LS-56, el presente trabajo sirve de excusa para efectuar una propuesta justificada de reforma urbana en los términos legales vigentes, a través de los pronunciamientos del alto tribunal, y referida a lo que en el PGOU se delimita como Zona 1 “Casco Actual”.

El TRLOTUP establece varios mecanismos para la gestión de la obtención de los suelos dotacionales. Si bien la aplicación de uno concreto no es excluyente respecto del resto, lo cierto es que se deberá estar a lo dispuesto por la norma jurídica concreta que lo determine, en su caso. En ausencia de dicha determinación, la Administración podrá decidir el empleo de uno u otro en función, entre otros condicionantes, de su propia capacidad económica y de gestión. A continuación, se procede a una breve revisión conceptual de cada uno de ellos.

- Transferencias de aprovechamiento urbanístico
- Áreas de reparto uniparcelarias
- Sistema de expropiación
- Expropiación rogada
- Ocupación directa

- Adquisición mediante reservas de aprovechamiento
- Permutas

Las técnicas con las que pueden ser obtenidos los suelos dotacionales relacionadas anteriormente presentan como elemento común la necesidad de valorar los derechos afectados, según los criterios determinados con carácter general. En este sentido, el marco constitucional está contenido en el artículo 149 de la Constitución Española (CE). El desarrollo y concreción de esta competencia lo realiza la Sentencia del Tribunal Constitucional (STC) 61/1997, de 20 de marzo, por la que se interpuso recurso de inconstitucionalidad contra la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, impugnando dicha Ley en su globalidad por vicio de incompetencia. En consecuencia, las sucesivas leyes promulgadas por el Estado han atendido a dicho pronunciamiento acotando su contenido a las competencias por ella delimitadas. Comprenden, entre otras competencias, las siguientes básicas en relación a la materia del presente estudio siempre de acuerdo con el TRLS-15:

1. Estatuto jurídico de la propiedad del suelo (arts. 11 a 17).
2. Valoraciones (arts. 34 a 41).

Como consecuencia del alto grado de desarrollo material del PGOU se puede comprobar si la realidad física del mismo es concordante con las hipótesis con la que fue configurado, limitada dicha concordancia al ámbito material del objeto de estudio, esto es, el Área de Reparto 1: Casco Actual. De su examen se podrá concluir, en base a los propios criterios actuales de calidad urbana, si los estándares urbanos obtienen su respuesta de suficiencia o si, por el contrario, resultan insuficientes y, en consecuencia, será necesario acometer operaciones de reforma interior que permitan alcanzar estos objetivos de calidad urbana, especialmente en lo que a espacios libres se refiere. Esta operación resulta fundamental para el planteamiento de un nuevo instrumento de planeamiento general si fuera necesario. O si lo que realmente resulta útil a la comunidad consiste en el ataque a diversas operaciones de reforma interior, que permiten crear nuevos espacios libres, para el aseguramiento de que la población tiene acceso a las condiciones adecuadas de bienestar.

Se propone en este trabajo dos supuestos sobre los que verificar la bondad de los estándares actuales de calidad urbana, y sobre los que se realizará el correspondiente análisis para conocer su procedencia y su viabilidad económica (mediante la propia fórmula de valorar urbanísticamente los derechos que son afectados en dichas operaciones). El primero de ellos constituye en sí mismo una modificación puntual de Plan General de Ordenación Urbana de Torreveja, y el segundo supuesto consiste en la elaboración del Plan Especial de la Costa en su sub-área denominada calas norte.

## **Materiales y Métodos**

Para el presente trabajo se ha empleado los datos disponibles en la Sede Electrónica del Catastro a fecha 10 de abril de 2023, así como la Jurisprudencia dictada por el Tribunal Supremo hasta la fecha indicada (2024). A continuación se indican los vínculos de consulta de cada uno de ellos:

- Catastro: <https://www.sedecatastro.gob.es/>
- Cartografía disponible en la Generalitat Valenciana: <https://visor.gva.es/visor/>
- Dominio Público Marítimo Terrestre: <https://www.miteco.gob.es/es/cartografia-y-sig/ide/descargas/costas-medio-marino.html>
- Plan General de Ordenación Urbana de Torreveja: <https://torreveja.es/es/urbanismo/texto-completo-pgou>,  
y <https://urbatorre.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=03a7c5d126e948ee93e9c2496fb15f09>
- Plan General de Ordenación Urbana de Torreveja en formato vectorial elaborado por la Sra. Arquitecta Municipal D<sup>a</sup> Alicia Martín Álvarez.

Principalmente, el software empleado para el análisis de datos ha sido Quantum Gis (QGIS), versión 3.32.2-Lima (English), para el manipulado de tablas Libre Office “Calc\_Spreadsheet”, para el tratamiento de imágenes el programa denominado “GIMP” y para la confección del presente documento Libre Office “Writer Document”. Todos ellos comparten una misma característica, son gratuitos y utilizables sobre cualquier sistema operativo.

Los supuestos propuestos van a ser objeto de análisis según la siguiente metodología:

- 1) Justificación de la necesidad de su proposición.
- 2) Encaje jurisprudencial para la determinación del valor.
- 3) Valoración urbanística de los derechos afectados.

**a) Supuesto 1: Modificación del Plan General de Ordenación Urbana.**

Se trata de determinar el grado de cumplimiento de los estándares dotacionales, para justificar, en caso negativo, la creación de nuevos que atenúen el déficit. Se emplea como herramienta fundamental el Sistema de Información Geográfica denominado QGIS, y como datos, los obtenidos a partir de las capas que pueden ser descargadas del Catastro, de la Generalitat Valenciana, del Ministerio de Transición Ecológica, así como las de elaboración propia a partir del PGOU.

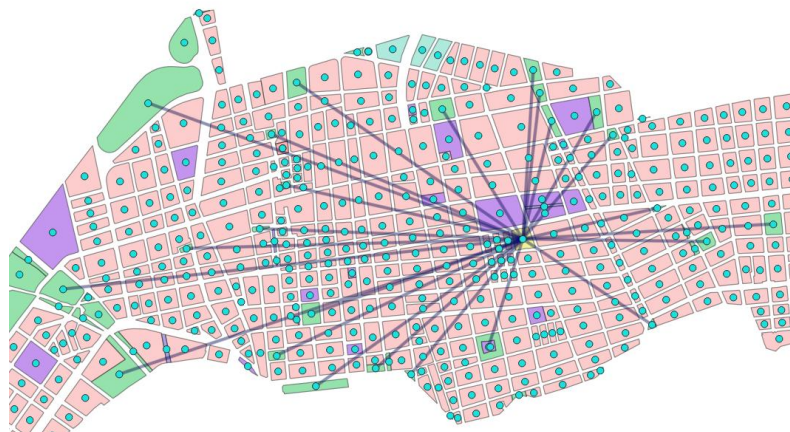
Mediante los diferentes geoprosos que incorpora el software QGIS se obtienen los datos de población y superficie construida a los que aplicar los estándares legales, cuyos resultados servirán de comparación frente a los previstos en el vigente PGOU para la citada área de reparto 1, según su consolidación actual por la edificación.

Por tanto, la mutación del uso urbanístico de una manzana concreta en el término Municipal de Torrevieja, contribuirá a hacer ciudad, puesto que han quedado verificados aquellos rasgos con los que la doctrina del Tribunal Supremo (TS) ha ido definiendo dicho concepto, resultando que sobre el suelo objeto el PGOU no ha determinado edificabilidad alguna, limitándose exclusivamente a concretar el uso. En tal caso, procede establecer dicho parámetro determinando la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, tal y como señala el artículo 37 del TRLS-15, esto es:

*“Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido”.*

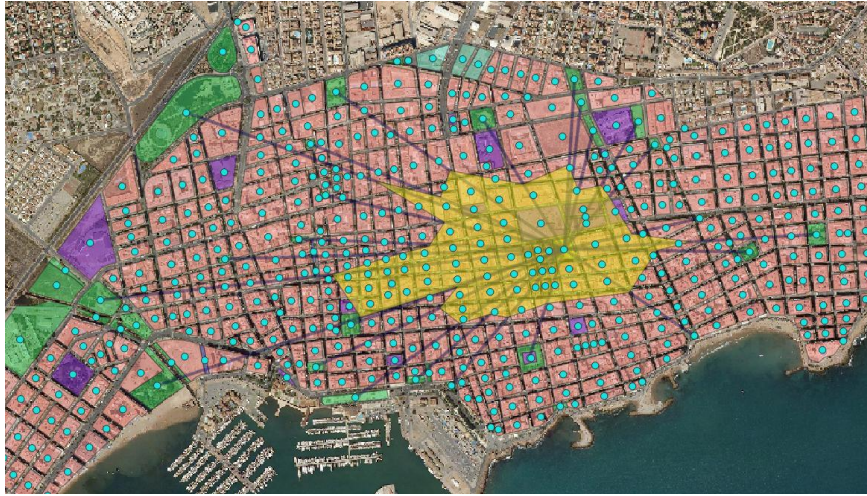
El proceso de cálculo interactivo se muestra en las figuras 1 a 4 donde se avanza desde la determinación inicial de los centroides de las manzanas objeto de estudio y del punto medio, hasta la aplicación del fondo máximo edificable sobre el PNOA y PGOU, obtención de alineaciones según las alturas asignadas y obtención de la edificación media a partir de la extracción de datos de las capas QGIS.

**A. Determinación de los centroides de las manzanas y del punto medio.**



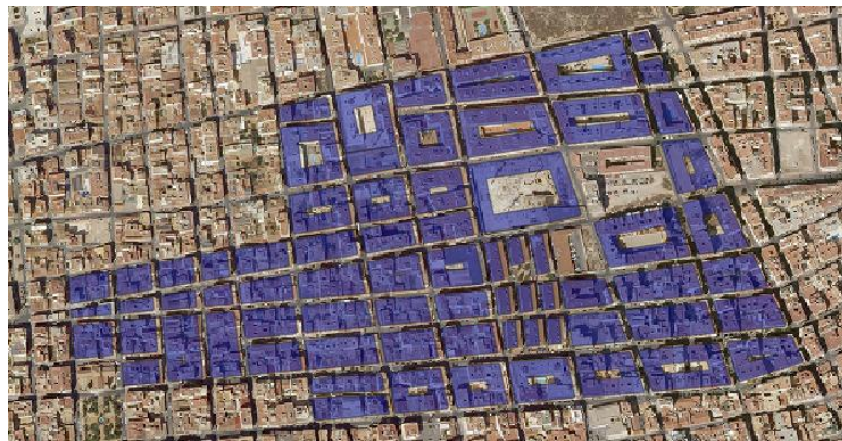
**Figura 1. Centroides**

**B. Delimitación del ámbito espacial homogéneo estricto y de cálculo**

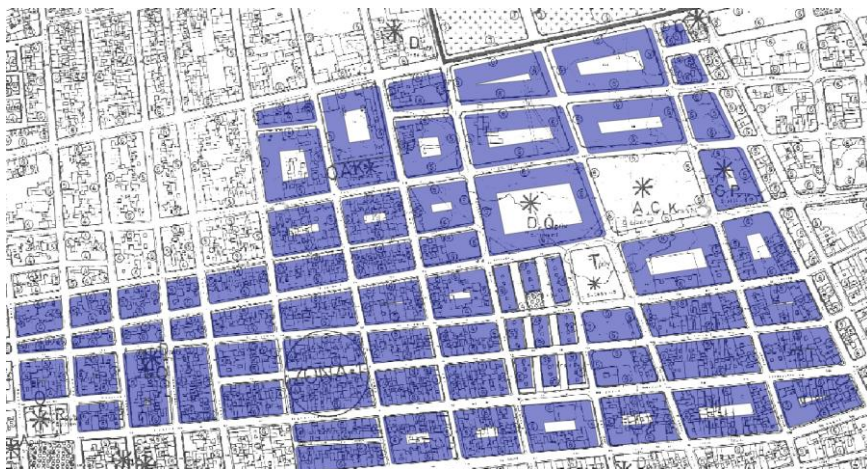


**Figura 2. Ámbito espacial homogéneo estricto.**

**C. Aplicación del fondo máximo edificable**



**Figura 3. Volúmenes edificables sobre PNOA.**



**Figura 4. Volúmenes edificables sobre PGOU.**

**D. Obtención de la edificabilidad media a partir de la extracción de datos de las capas de QGIS.**

A partir del tipo de suelo, ubicación, superficie bruta para cada calificación, aprovechamiento, relación techos/altura, longitud de alineaciones según alturas PGOU, se determina la edificabilidad media (tabla 1).

**Tabla 1. Superficie de manzanas edificables y longitud de alineaciones por altura.**

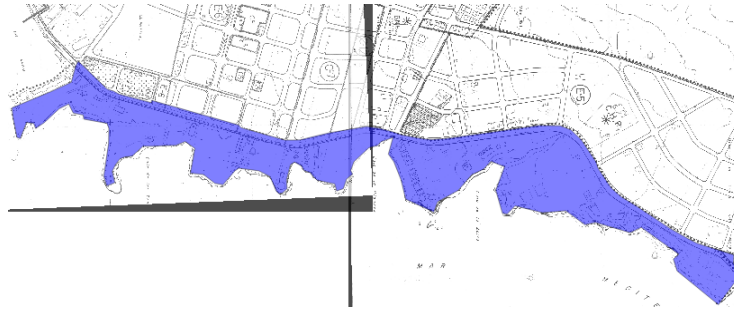
SUPERFICIE POR MANZANA EN PLANTA BAJA (m2)	SUPERFICIE POR MANZANA EN PLANTA PRIMERA Y SEGUNDA (CON VUELOS) (m2)	SUPERFICIE POR PATIO (m2)	PERÍMETRO POR MANZANA (m)	ALINEACIÓN CON 4 PLANTAS (m)	ALINEACIÓN CON 5 PLANTAS (m)	ALINEACIÓN CON 6 PLANTAS (m)
632,17	765,85	7,91	106,69	54,48		63,60
634,04	767,84	5,14	106,79	42,99		67,26
634,06	767,83	37,24	106,79	44,03		75,13
634,59	768,31	1.034,26	106,77	36,47		80,37
634,61	768,49	326,81	106,85	66,81		65,22
636,33	770,38	322,63	107,00	29,81		136,94
636,78	770,88	29,12	107,04	112,84		56,49
651,03	780,29	254,44	102,94	67,87		53,89
658,80	822,31	529,34	131,55	66,83		109,16
798,39	955,74	228,22	126,88	65,72		17,69
952,79	1.129,48	201,50	142,57	68,07		64,77
957,14	1.133,81	295,20	142,57	70,66		68,61
978,96	1.135,48	424,83	126,14	53,73		76,26
1.019,12	1.189,62	4.420,49	137,53	47,19		107,62
1.108,38	1.270,28	1.249,90	131,06	45,77		106,44
1.282,93	1.458,96	307,80	142,30	46,62		65,02
1.544,15	1.741,56	1.468,00	160,37	29,10		67,81
1.611,23	1.832,06	990,18	180,08	42,47		39,90
1.661,69	1.861,12	1.495,03	162,18	65,11		35,10
1.674,52	1.874,02	426,67	162,33	17,74		31,79
1.909,55	2.128,49	830,56	178,07	17,79		43,24
2.129,42	2.417,83	149,64	236,65	17,74		33,27
2.186,55	2.434,18	5,94	202,46	17,84		6,67
2.203,62	2.430,85	48,54	185,51	50,59		68,48
2.289,19	2.535,18	576,58	201,09	34,77		96,57
2.327,66	2.327,30	246,81	198,41	37,14		93,23
2.335,71	2.584,52	1.514,19	203,46	39,22		65,24
2.370,73	2.606,52		192,62	31,86		92,90
2.416,13	2.656,96		197,02	35,63		101,49
2.418,00	2.668,79		205,33	39,99		67,98
2.434,89	2.686,35		205,90	38,84		69,23
2.485,20	2.741,84		209,79	31,12		67,25
2.496,55	2.747,76		205,54	16,42		58,85
2.645,56	2.905,79		213,05	98,25		69,43
2.745,95	3.010,62		216,57	126,97		17,87
2.810,89	3.123,97		256,72	27,69		76,58
2.813,95	3.081,36		218,67	56,27		70,09
2.815,18	3.096,73		230,83	64,45		69,84
2.835,08	3.104,70		220,65	68,03		73,81
2.966,21	2.965,75		227,91	66,64		81,61
3.192,10	3.474,35		231,02			102,76
3.278,47	3.585,67		252,04			108,78
3.317,89	3.618,55		246,80			103,43
3.427,21	3.721,91		241,64			86,67
3.533,50	3.840,45		252,06			84,53
3.594,10	3.884,00		238,08			89,04
3.635,82	3.929,15		240,54			55,19
3.688,90	4.000,04		255,57			55,00
3.757,67	4.054,95		244,04			65,91
3.761,42	4.089,56		269,34			102,98
3.789,39	4.091,57		247,88			314,93
3.866,15	4.169,62		248,89			297,59
3.981,41	4.288,16		251,92			27,55
4.209,88	4.527,57		261,14			32,00
4.271,60	4.604,05		273,55			32,76
4.422,85	4.784,26		297,78			40,99
4.475,57	4.474,88		272,01			46,98
4.485,62	4.813,04		269,30			292,85
4.496,87	4.819,93		265,56			60,64
4.675,58	5.049,07		306,96			118,35
4.748,11	5.081,66		274,60			220,06
5.273,51	5.656,24		314,93			
5.810,14	6.177,27		302,34			
6.174,69	6.576,98		331,62			
6.803,78	7.227,11		349,68			
7.267,67	7.700,93		358,03			
7.419,66	7.848,44		354,33			
7.617,13	8.057,86		364,30			
12.430,92	12.972,76		448,95			
210.385,31	227.939,73	17.426,97	15.067,58	1.991,56	8.024,47	5.051,55

Fuente: Generalitat Valenciana (<https://visor.gva.es/visor/>), Ministerio de Hacienda (<https://www.sedecatastro.gob.es/>)

**b) Supuesto 2: Plan Especial de la Costa.**

Se presenta en este supuesto la necesidad de ordenar y gestionar un suelo con una protección que emerge desde la aprobación definitiva del PGOU en el año 1988.

Así mismo, la propia cartografía del PGOU concreta el ámbito del siguiente modo:



**Figura 5. Ámbito sobre cartografía del PGOU 1\_2000**

Asentada la génesis del suelo resulta adecuado entender las consecuencias de la misma, por cuanto al tratarse de un suelo con un alto valor desde el punto de vista paisajístico y medioambiental, que justifica su especial protección y preservación se considera que sirve a la ciudad, pero el mismo no crea ciudad, aunque sí fuera reconocido en el planeamiento y sirviera para cumplir sus estándares (Robles Fernández, 2014).

Cuando el suelo no urbanizable está sometido a un régimen de especial protección -algo que destacadamente ocurre con las áreas tuteladas por su valor ecológico o paisajístico- no opera la doctrina jurisprudencial que exige que el suelo no urbanizable expropiado para la ejecución de sistemas generales que crean ciudad sea valorado como si de suelo urbanizable se tratase. La razón es que ese suelo no podría en ningún caso ser objeto de desarrollo urbanístico, por lo que no concurre el fundamento último de la mencionada doctrina jurisprudencial, a saber: evitar la disparidad de trato de los expropiados con respecto a los propietarios de terrenos próximos que verán revalorizada su propiedad precisamente como consecuencia de la ejecución del sistema general (Huerta Garicano, 2014).

El Suelo No Urbanizable que nos ocupa sirve a la ciudad pero no es ciudad, no va a ser construido. Justo al contrario, dispone de un régimen transitorio para la edificación preexistente que la sitúa bajo el régimen de fuera de ordenación destinado a la extinción y erradicación de la misma. Por ello, no es de aplicación la doctrina de los Sistemas Generales (Trillo Alonso, 2016) puesto que la futura adquisición del espacio libre “...no tiene por finalidad dotar de un elemento dotacional nuevo al ámbito urbano del municipio, sino de proteger ese entorno, preservándolo de una futura construcción.”.

## Resultados y Discusión

En relación al supuesto 1 “Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana”, la aplicación de la doctrina del TS para esta nueva dotación considera que este equipamiento resulta parte de la ciudad, esto es, contribuye a “hacer ciudad” puesto que:

1. Se encuentra situada en el centro del suelo urbano más característico de la ciudad, formando parte de su trama urbana.
2. Ostenta una dimensión urbana y coadyuva a la articulación del núcleo ciudadano de la ciudad.
3. Formará parte de las dotaciones que configuran el ámbito urbano de la propia ciudad.
4. Su existencia es consecuencia de la ejecución del plan urbanístico.
5. Tiene un estricto sentido urbanístico, deviniendo estrictamente de una modificación puntual del PGOU.
6. Tiene una transcendencia directa y primordial en la propia ciudad, constituyéndose como un instrumento de desarrollo de ésta.

7. Existe una adecuada relación entre la calidad de los servicios urbanísticos del suelo en cuestión y su dimensión, de tal modo que dichos servicios son los propios de su tamaño.
8. Constituye una expropiación con estricto sentido urbanístico.
9. El Ayuntamiento de Torreveja ostenta y aplica la potestad expropiatoria.

Por tanto, la aplicación de la doctrina establecida por el TS, en relación a la asignación de aprovechamiento arroja una edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo definido de 5,36 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s (metros techo/metros suelo) para el municipio (tabla 2). Este resultado aplicado a la superficie de la manzana cuya mutación se pretende a espacio libre derivada de los cálculos efectuados en la tabla 1, supone una superficie a expropiar de 3.367,00 m<sup>2</sup> y produce una edificabilidad total de uso residencial de 18.047,12 m<sup>2</sup>t.

**Tabla 2. Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo.**

<b>CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD MEDIA DEL ÁMBITO ESPACIAL HOMOGÉNEO</b>			
	<b>4 PLANTAS</b>	<b>5 PLANTAS</b>	<b>6 PLANTAS</b>
EDIFICABILIDAD (m2t)	653.170,84	351.261,55	122.776,70
EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	1.127.209,09		
SUPERFICIE NETA EDIFICABLE (m2)	210.385,31		
<b>EDIFICABILIDAD MEDIA (m2t/m2s)</b>	<b>5,36</b>		

En relación al supuesto 2 “Plan Especial de Protección de la Costa”, se deduce que cualquier pretensión de considerar el suelo que nos ocupa como suelo urbanizado no puede prosperar en base a los destinos que le tiene reservado el PGOU, puesto que el espacio libre lo es en base a sus propias características y valores. Este suelo no podría ser objeto de desarrollo urbanístico, por lo que en caso alguno formaría parte de su trama, así como tampoco podría constituir un Sistema General incrustado en la misma.

Determinado que nos encontramos ante un suelo en situación básica de suelo rural, el artículo 36 del TRLS-15 determina que se tasará “...mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración. La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.

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

## Conclusiones

Como resultado de los análisis anteriores se obtienen aquellas conclusiones que sirven para valorar la viabilidad de los futuros instrumentos de planificación urbanística en lo que a la obtención de terrenos dotacionales se refiere. Las operaciones de planificación urbanística deben respetar el principio constitucional de igualdad de trato que opera mediante la equidistribución de cargas y beneficios en la actuación urbanística de las Administraciones Públicas.

La observancia del principio de igualdad conlleva una excepción a la aplicación del artículo 35 del TRLS, según el cual el suelo se tasarán con arreglo a su situación, fundamentada la misma sobre la doctrina de los Sistemas Generales consolidada a través de la jurisprudencia del TS.

A partir de dicha doctrina los suelos destinados a dotación pública, a los solos efectos de su valoración, no atenderán a su situación básica, sino al carácter intrínseco que los definen, derivando ello en una atención y análisis concreto de cada caso que es objeto, sin que el propio estudio de la doctrina de los Sistemas Generales pueda arrojar una sistematización de dicho concepto.

Cuando los suelos dotacionales carecen de edificabilidad asignada, se debe delimitar un ámbito espacial homogéneo sobre el que calcular la edificabilidad media, a través de la aplicación de coeficientes de homogeneización, si ello fuera necesario, por la existencia en el mismo de usos diferentes. La edificabilidad media a calcular no tendrá en cuenta los suelos públicos así calificados en el citado ámbito espacial homogéneo.

## **Bibliografía**

Constitución Española. Boletín Oficial del Estado, 29 de diciembre de 1978, núm. 311

Dirección General de Catastro (sf). Ministerio de Hacienda. <https://www.sedecatastro.gob.es/> Consultado el 10 de julio de 2024.

Generalitat Valencia. Cartografía. <https://visor.gva.es/visor/> Consultado el 6 de julio de 2024

Huerta Garicano, I. M. (2014). STS 4692/2014 (Sala de lo Contencioso, Sección 6a), de 21 de noviembre de 2015. 2011, 1–7.

Ley de 12 de mayo de 1956 sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Boletín Oficial del Estado, núm. 135, de 14 de mayo de 1956

Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo. Boletín Oficial del Estado, núm. 179, de 27 de julio de 1990

Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (MITECO). Dominio público marítimo terrestre. <https://www.miteco.gob.es/es/cartografia-ysig/ide/descargas/costas-medio-marino.html>. Consultado el 6 de julio de 2024

Plan General de Ordenación Urbana de Torreveja. Ayuntamiento de Torreveja, <https://torreveja.es/es/urbanismo/texto-completo-pgou>.  
<https://urbatorre.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=03a7c5d126e948ee93e9c2496fb15f09>.  
Consultado el 14 de julio de 2024

Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Boletín Oficial del Estado, núm. 144, de 16 de junio de 1976

Robles Fernández, M. (2014). STS 2592/2014 (Sala de lo Contencioso, Sección 6a), de 27 de junio de 2014. 1–6.

Trillo Alonso, J. C. (2016). STS 4477/2016 (Sala de lo Contencioso, Sección 5), de 11 de octubre de 2016. 1–6.