

LÍNEA EN GESTIÓN Y VALORACIÓN URBANA Y ARQUITECTÓNICA - MBArch

RESUMEN DE TESIS

Autor de la Tesis: Paloma Mosto Zavala

Director de la Tesis: Carlos Marmolejo Duarte

Título de la Tesis: Aproximación a las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico en España

Palabras clave: Planeamiento, gestión urbanística, equidistribución, suelo urbano, actuación asistemática

En este trabajo se explican algunos instrumentos de gestión urbanística que han sido de utilidad para la actuación sobre el suelo urbano consolidado. En particular, se estudia el recorrido de las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico (TAU), tanto su planteamiento original, a final de la década de 1970, como su consolidación en la década de 1990 y las variantes que son de aplicación hoy en día en los diversos marcos autonómicos.

Las TAU en España se plantearon en su origen como una herramienta que permitía a las administraciones locales obtener terrenos a destinar a usos dotacionales en la ciudad consolidada, mediante acuerdos con los propietarios o entre propietarios, que obtenían permiso para materializar el aprovechamiento correspondiente a la parcela a ceder (un aprovechamiento de referencia, igual para cada parcela de un ámbito considerado homogéneo) en otra parcela considerada adecuada para este fin por el plan urbanístico.

La construcción del encaje jurídico de la herramienta se apoyó en los dos principios esenciales de nuestro marco legal para la actuación urbanística, el estatuto de la propiedad del suelo y el principio de equidistribución de beneficios y cargas derivadas del planeamiento. Así mismo, inicialmente, adoptó la forma de un instrumento muy arraigado en la tradición urbanística española, la reparcelación, pero evolucionó hasta convertirse en la herramienta paradigmática de la actuación asistemática o aislada.

La trayectoria de las TAU, pese a tener hoy en día poca presencia en las leyes vigentes, tuvo un impacto significativo en la disciplina. Sirvió para introducir en nuestro contexto conceptos como la separación entre la propiedad del suelo y los derechos vinculados a éste, una cuestión ya ensayada en otros países, también contribuyó a elaborar una construcción progresivamente compleja del concepto del aprovechamiento urbanístico.