

ÍNDICE SISTEMÁTICO

	<u>PÁGINA</u>
Sumario	5
Prólogo	7
Capítulo 1. La legislación urbanística española: evolución histórica	9
Objetivos del capítulo	10
1. La legislación urbanística española anterior a la Constitución de 1978	11
1.1. El urbanismo en el siglo XIX	11
1.2. El urbanismo en la primera mitad del siglo XX	12
1.3. La Ley de 12 de mayo de 1956	13
1.4. La Ley de 2 de mayo de 1975	14
1.5. El texto refundido de 1976	16
2. El marco constitucional del urbanismo	17
3. Las leyes urbanísticas posteriores a la Constitución de 1978	18
4. La Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997	23

5. Competencias del Estado, de las comunidades autónomas y de las entidades locales	27
5.1. Competencias del Estado y de las comunidades autónomas	27
5.2. Competencias de las entidades locales	34
5.2.1. Competencia de los municipios	34
5.2.2. Competencia de las provincias	35
6. Situación actual de la legislación urbanística española	35
Conceptos básicos	37
Actividades de autocomprobación	38
Referencias bibliográficas	41
Capítulo 2. Régimen urbanístico de la propiedad del suelo. Situaciones y clases de suelo	43
Objetivos del capítulo	45
1. Régimen urbanístico de la propiedad del suelo	46
1.1. Introducción	46
1.2. El régimen urbanístico de la propiedad del suelo en el texto refundido de la Ley de Suelo de 2015	47
1.2.1. Facultades	48
1.2.2. Deberes y cargas	51
2. Situaciones básicas del suelo y actuaciones de transformación urbanística y edificatorias	52
2.1. La situación de suelo rural	53
2.2. La situación de suelo urbanizado	54
2.3. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias ..	55
2.3.1. Actuaciones de transformación urbanística	55
2.3.2. Actuaciones edificatorias	56
3. Clasificación del suelo	56
3.1. Clasificación y calificación del suelo	56
3.2. Suelo urbano	58
3.2.1. Criterio de la transformación o grado de urbanización	59
3.2.2. Criterio de la consolidación por la edificación o de la ubicación	61

3.3. Suelo urbanizable	63
3.4. Suelo no urbanizable	65
4. Deberes en las actuaciones de transformación urbanística y en actuaciones edificatorias	68
4.1. Deberes en las actuaciones de transformación urbanística de urbanización	68
4.2. Deberes en las actuaciones de transformación urbanística de dotación ..	71
4.3. Deberes en las actuaciones edificatorias	72
Conceptos básicos	73
Actividades de autocomprobación	75
Caso práctico	81
Referencias bibliográficas	85
Capítulo 3. El planeamiento urbanístico	87
Objetivos del capítulo	89
1. Planes urbanísticos: concepto y valor normativo	90
2. Clases de planes	93
3. Instrumentos de planeamiento general: Planes Generales y Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento	97
3.1. El Plan General de Ordenación Urbana	97
3.1.1. Concepto	97
3.1.2. Características	98
3.1.3. Objeto	98
3.1.4. Documentación	98
3.2. Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento	99
4. Instrumentos de planeamiento de desarrollo	100
4.1. Los Programas de Actuación Urbanística	100
4.2. Los Planes Parciales	101
4.3. Los Planes Especiales	102
4.4. Los Estudios de Detalle	103
5. Formación y aprobación de los planes urbanísticos	104
5.1. Introducción	104

5.2. Actuaciones previas: suspensión facultativa de licencias	105
5.2.1. Plazo para la adopción del acuerdo suspensivo	105
5.2.2. Requisitos del acuerdo	105
5.2.3. Objeto y plazo de suspensión	106
5.3. Elaboración	106
5.3.1. Redacción y formulación	106
5.3.2. Informes previos	107
5.3.3. Aprobación inicial y suspensión de licencias	109
5.3.4. Información pública	110
5.3.5. Aprobación provisional	110
5.3.6. Informes previos a la aprobación definitiva	110
5.4. Aprobación definitiva	111
6. Efectos de la aprobación de los planes	111
7. Vigencia, revisión y modificación del planeamiento urbanístico	114
7.1. Vigencia	114
7.2. Revisión de los planes	115
7.3. Modificación de los planes	117
Conceptos básicos	118
Actividades de autocomprobación	120
Actividades de repaso	122
Referencias bibliográficas	124
Capítulo 4. La ejecución del planeamiento (I): presupuestos legales y fases de la ejecución	125
Objetivos del capítulo	127
1. La ejecución del planeamiento: consideraciones generales	128
2. Presupuestos legales	130
2.1. Existencia de un planeamiento que legitime la actividad de ejecución ...	130
2.2. Delimitación de unidades de ejecución	131
2.3. Aprobación del proyecto de urbanización	133
2.3.1. Concepto	133
2.3.2. Fines	133

2.3.3. Contenido	134
2.3.4. Documentación	134
2.3.5. Aprobación de los Proyectos de Urbanización	135
2.3.6. Proyecto de Obras Ordinarias	135
3. Fases de la ejecución	136
3.1. Equidistribución de beneficios y cargas	137
3.1.1. Introducción	137
3.1.2. Ámbitos de referencia: las áreas de reparto	138
3.1.3. El aprovechamiento medio o tipo	139
3.1.4. El aprovechamiento subjetivo	141
3.1.5. Diferencias de aprovechamientos	142
3.1.6. La reparcelación	143
3.2. Cesiones obligatorias	145
3.3. El deber de urbanizar	149
Conceptos básicos	151
Actividades de autocomprobación	153
Caso práctico	158
Referencias bibliográficas	159
Capítulo 5. La ejecución del planeamiento (II): sistemas de ejecución	161
Objetivos del capítulo	163
1. Elección del sistema de ejecución	164
2. El sistema de compensación	167
2.1. Características generales	167
2.2. Iniciativa para el establecimiento del sistema	169
2.2.1. Presupuestos necesarios	169
2.2.2. Tramitación de iniciativas	170
2.2.3. Procedimiento para la constitución de la Junta de Compensación	171
2.3. Naturaleza y régimen jurídico de las Juntas de Compensación	171
2.3.1. Naturaleza jurídica	171

2.3.2. Relaciones internas de la Junta de Compensación	172
2.3.3. Operatividad del sistema	174
2.3.4. Responsabilidad de la Junta de Compensación y de sus miembros	175
3. El sistema de cooperación	176
3.1. Concepto	176
3.2. La reparcelación	177
4. El sistema de expropiación	179
5. Otros sistemas de ejecución	181
5.1. El sistema de ejecución forzosa	182
5.2. La ejecución mediante agente urbanizador	184
Conceptos básicos	187
Actividades de auto comprobación	189
Caso práctico	192
Referencias bibliográficas	195
Capítulo 6. Intervención en la edificación y uso del suelo: la licencia urbanística	197
Objetivos del capítulo	199
1. Las licencias urbanísticas: concepto y naturaleza	200
2. Actos sujetos a licencia urbanística	203
3. Sujetos obligados a solicitar licencia	207
4. Clases de licencias urbanísticas	208
4.1. Licencias de parcelación	208
4.2. Licencias de demolición	209
4.3. Licencia de obras ordinarias de urbanización	210
4.4. Licencia de obras de edificación	211
4.5. Licencia de actividades	212
4.6. Licencia de primera ocupación	215
4.7. Licencia de funcionamiento	215
5. Procedimiento de otorgamiento de licencias	216
5.1. Iniciación	217

5.2. Tramitación	218
5.3. Resolución	218
6. Eficacia y extinción de la licencia	221
6.1. Efectos de la licencia	221
6.2. Extinción de la licencia	221
6.2.1. Anulación de licencias	222
6.2.1.1. Obras y actos en ejecución, amparados en licencia ilegal: suspensión de los efectos de la licencia	222
6.2.1.2. Licencias referidas a obras ya culminadas cuyo contenido sea constitutivo manifiestamente de una infracción urbanística grave	223
6.2.2. La revocación de licencias	225
6.2.3. La caducidad de la licencia	227
6.2.4. La renuncia	228
Conceptos básicos	229
Actividades de autocomprobación	230
Caso práctico	232
Referencias bibliográficas	234
Capítulo 7. Protección de la legalidad urbanística (I): actos edi- ficatorios irregulares	235
Objetivos del capítulo	236
1. Actos edificatorios irregulares	237
2. Actos de edificación en curso sin licencia o sin ajustarse a la misma	238
2.1. Suspensión de las obras	238
2.2. Legalización de las obras	240
2.3. Demolición	241
2.3.1. Características de la orden de demolición	242
2.4. Reconstrucción	247
3. Obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a la misma	248
4. Obras en curso amparadas en licencia ilegal	251

5. Obras terminadas amparadas en licencia ilegal	253
6. Especial referencia al suelo protegido	256
Conceptos básicos	258
Actividades de autocomprobación	260
Caso práctico	265
Referencias bibliográficas	268
Capítulo 8. Protección de la legalidad urbanística (II): infracciones y sanciones urbanísticas	269
Objetivos del capítulo	271
1. Protección de la legalidad urbanística	272
2. Principios de la potestad sancionadora	273
2.1. Principio de legalidad	273
2.2. Principio de irretroactividad	274
2.3. Principio de tipicidad	275
2.4. Principio de responsabilidad o culpabilidad	276
2.5. Principio de proporcionalidad	278
2.6. Principio de prescriptibilidad	279
2.7. Principio <i>non bis in idem</i>	280
3. El procedimiento sancionador	281
3.1. Especialidades en el inicio de los procedimientos sancionadores (art. 63 de la LPAC)	283
3.2. Acuerdo de iniciación en los procedimientos de naturaleza sancionadora (art. 64)	283
3.3. Prueba (art. 77)	284
3.4. Terminación en los procedimientos sancionadores (art. 85)	284
3.5. Propuesta de resolución en los procedimientos de carácter sancionador (art. 89)	285
3.6. Especialidades de la resolución en los procedimientos sancionadores (art. 90)	286
4. Infracciones y sanciones urbanísticas	287
4.1. Normativa aplicable	287

4.2. Clasificación de infracciones y sanciones urbanísticas	288
4.2.1. Clasificación general	288
4.2.2. Infracciones y sanciones en materia de gestión urbanística y parcelaciones	289
4.2.3. Infracciones y sanciones en materia de edificación y uso del suelo	291
4.2.4. Disposiciones comunes	294
4.3. Personas responsables	294
4.4. Reglas para la aplicación de las sanciones	295
4.5. Graduación de las sanciones	296
4.6. Procedimiento sancionador y órganos competentes	297
4.7. Prescripción	298
4.7.1. Prescripción de las infracciones (arts. 230 del TRLS76 y 9 del Real Decreto-Ley 16/1981)	298
4.7.2. Prescripción de las sanciones	299
Conceptos básicos	300
Actividades de autocomprobación	301
Caso práctico	305
Referencias bibliográficas	309
Capítulo 9. El deber de conservación. Las órdenes de ejecución. La declaración de ruina	311
Objetivos del capítulo	313
1. El deber de conservación	314
1.1. Concepto y evolución normativa	314
1.2. Límites del deber de conservación	318
1.3. Mecanismos instrumentales	320
2. Órdenes de ejecución	321
2.1. Concepto y características	321
2.2. Procedimiento	323
3. La declaración de ruina	325
3.1. Aspectos generales	325

3.2. Supuestos de ruina	327
3.2.1. Ruina técnica	327
3.2.2. Ruina económica	328
3.2.3. Ruina urbanística	330
3.2.4. Ruina por circunstancias de salubridad	331
3.2.5. Ruina inminente	332
3.2.6. Ruina parcial	333
3.3. Procedimiento de declaración de ruina	334
3.3.1. Procedimiento ordinario	334
3.3.1.1. Iniciación	335
3.3.1.2. Instrucción del expediente	336
3.3.1.3. Terminación	336
3.3.2. Procedimiento extraordinario	337
3.3.2.1. Iniciación	338
3.3.2.2. Instrucción	338
3.3.2.3. Terminación	338
3.3.3. Procedimiento para bienes catalogados	339
3.4. Efectos de la declaración de ruina	340
3.4.1. Efectos administrativos	340
3.4.1.1. Demolición [art. 183.1 del TRLS76 y arts. 23.1 a) y 28.2 del RDU]	340
3.4.1.2. Medidas de seguridad	340
3.4.1.3. Liberación del deber de conservación	341
3.4.1.4. Inscripción en el Registro de Edificación Forzosa ..	341
3.4.2. Efectos civiles	341
3.4.2.1. Extinción del contrato de arrendamiento	341
3.4.2.2. Indemnización de daños y perjuicios	341
3.4.2.3. Interdicto de obra ruinosa	342
3.5. Recursos contra la declaración de ruina	342
Conceptos básicos	343
Actividades de autocomprobación	344
Caso práctico	349
Referencias bibliográficas	353

Capítulo 10. Instrumentos de intervención en el mercado del suelo	355
Objetivos del capítulo	357
1. Los patrimonios públicos del suelo	358
1.1. Antecedentes legislativos	358
1.2. Régimen jurídico del patrimonio municipal del suelo	360
1.2.1. Noción y naturaleza jurídica	360
1.2.2. Adquisición	361
1.2.2.1. Adquisición por clasificación urbanística de los bienes patrimoniales	362
1.2.2.2. Adquisición del resultado de adquisiciones urbanísticas de cualquier clase	363
1.2.2.3. Obtención de terrenos por expropiaciones urbanísticas	365
1.2.3. El destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos del suelo	366
1.2.4. Las formas de gestión de los patrimonios públicos municipales del suelo	369
1.2.5. Enajenación de los bienes de los patrimonios municipales del suelo	370
2. El derecho de superficie	372
2.1. Concepto	372
2.2. Constitución y régimen jurídico	374
2.3. Transmisión, gravamen y extinción	375
3. El derecho de tanteo y retracto	376
3.1. Concepto	376
3.2. Procedimiento para su delimitación	377
3.3. Efectos de la delimitación	378
Conceptos básicos	380
Actividades de auto comprobación	383
Caso práctico	387
Referencias bibliográficas	389

