

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 auto comprobación	75
Caso práctico	81
Referencias bibliográficas	85
Capítulo 3. El plan 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	204
3. Sujetos obligados a solicitar licencia	208
4. Clases de licencias urbanísticas	209
4.1. Licencias de parcelación	210
4.2. Licencias de demolición	211
4.3. Licencia de obras ordinarias de urbanización	212
4.4. Licencia de obras de edificación	212
4.5. Licencia de actividades	213
4.6. Licencia de primera ocupación	217
4.7. Licencia de funcionamiento	217
5. Procedimiento de otorgamiento de licencias	218
5.1. Iniciación	219

5.2. Tramitación	220
5.3. Resolución	221
6. Eficacia y extinción de la licencia	223
6.1. Efectos de la licencia	223
6.2. Extinción de la licencia	223
6.2.1. Anulación de licencias	224
6.2.1.1. Obras y actos en ejecución, amparados en licencia ilegal: suspensión de los efectos de la licencia	224
6.2.1.2. Licencias referidas a obras ya culminadas cuyo contenido sea constitutivo manifiestamente de una infracción urbanística grave	225
6.2.2. La revocación de licencias	227
6.2.3. La caducidad de la licencia	229
6.2.4. La renuncia	230
Conceptos básicos	231
Actividades de autocomprobación	232
Caso práctico	234
Referencias bibliográficas	236
Capítulo 7. Protección de la legalidad urbanística (I): actos edi- ficatorios irregulares	237
Objetivos del capítulo	238
1. Actos edificatorios irregulares	239
2. Actos de edificación en curso sin licencia o sin ajustarse a la misma	240
2.1. Suspensión de las obras	240
2.2. Legalización de las obras	242
2.3. Demolición	243
2.3.1. Características de la orden de demolición	244
2.4. Reconstrucción	249
3. Obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a la misma	250
4. Obras en curso amparadas en licencia ilegal	253

5. Obras terminadas amparadas en licencia ilegal	255
6. Especial referencia al suelo protegido	258
Conceptos básicos	260
Actividades de autocomprobación	262
Caso práctico	267
Referencias bibliográficas	270
Capítulo 8. Protección de la legalidad urbanística (II): infracciones y sanciones urbanísticas	271
Objetivos del capítulo	273
1. Protección de la legalidad urbanística	274
2. Principios de la potestad sancionadora	275
2.1. Principio de legalidad	275
2.2. Principio de irretroactividad	276
2.3. Principio de tipicidad	277
2.4. Principio de responsabilidad o culpabilidad	278
2.5. Principio de proporcionalidad	280
2.6. Principio de prescriptibilidad	281
2.7. Principio <i>non bis in idem</i>	282
3. El procedimiento sancionador	283
3.1. Especialidades en el inicio de los procedimientos sancionadores (art. 63 de la LPAC)	285
3.2. Acuerdo de iniciación en los procedimientos de naturaleza sancionadora (art. 64)	285
3.3. Prueba (art. 77)	286
3.4. Terminación en los procedimientos sancionadores (art. 85)	286
3.5. Propuesta de resolución en los procedimientos de carácter sancionador (art. 89)	287
3.6. Especialidades de la resolución en los procedimientos sancionadores (art. 90)	288
4. Infracciones y sanciones urbanísticas	289
4.1. Normativa aplicable	289

4.2. Clasificación de infracciones y sanciones urbanísticas	290
4.2.1. Clasificación general	290
4.2.2. Infracciones y sanciones en materia de gestión urbanística y parcelaciones	291
4.2.3. Infracciones y sanciones en materia de edificación y uso del suelo	293
4.2.4. Disposiciones comunes	296
4.3. Personas responsables	296
4.4. Reglas para la aplicación de las sanciones	297
4.5. Graduación de las sanciones	298
4.6. Procedimiento sancionador y órganos competentes	299
4.7. Prescripción	300
4.7.1. Prescripción de las infracciones (arts. 230 del TRLS76 y 9 del Real Decreto-Ley 16/1981)	300
4.7.2. Prescripción de las sanciones	301
Conceptos básicos	302
Actividades de autocomprobación	303
Caso práctico	307
Referencias bibliográficas	311
Capítulo 9. El deber de conservación. Las órdenes de ejecución. La declaración de ruina	313
Objetivos del capítulo	315
1. El deber de conservación	316
1.1. Concepto y evolución normativa	316
1.2. Límites del deber de conservación	320
1.3. Mecanismos instrumentales	322
2. Órdenes de ejecución	323
2.1. Concepto y características	323
2.2. Procedimiento	325
3. La declaración de ruina	327
3.1. Aspectos generales	327

3.2. Supuestos de ruina	329
3.2.1. Ruina técnica	329
3.2.2. Ruina económica	330
3.2.3. Ruina urbanística	332
3.2.4. Ruina por circunstancias de salubridad	333
3.2.5. Ruina inminente	334
3.2.6. Ruina parcial	335
3.3. Procedimiento de declaración de ruina	336
3.3.1. Procedimiento ordinario	336
3.3.1.1. Iniciación	337
3.3.1.2. Instrucción del expediente	338
3.3.1.3. Terminación	338
3.3.2. Procedimiento extraordinario	339
3.3.2.1. Iniciación	340
3.3.2.2. Instrucción	340
3.3.2.3. Terminación	340
3.3.3. Procedimiento para bienes catalogados	341
3.4. Efectos de la declaración de ruina	342
3.4.1. Efectos administrativos	342
3.4.1.1. Demolición [art. 183.1 del TRLS76 y arts. 23.1 a) y 28.2 del RDU]	342
3.4.1.2. Medidas de seguridad	342
3.4.1.3. Liberación del deber de conservación	343
3.4.1.4. Inscripción en el Registro de Edificación Forzosa ..	343
3.4.2. Efectos civiles	343
3.4.2.1. Extinción del contrato de arrendamiento	343
3.4.2.2. Indemnización de daños y perjuicios	343
3.4.2.3. Interdicto de obra ruinosa	344
3.5. Recursos contra la declaración de ruina	344
Conceptos básicos	345
Actividades de autocomprobación	346
Caso práctico	351
Referencias bibliográficas	355

Capítulo 10. Instrumentos de intervención en el mercado del suelo	357
Objetivos del capítulo	359
1. Los patrimonios públicos del suelo	360
1.1. Antecedentes legislativos	360
1.2. Régimen jurídico del patrimonio municipal del suelo	362
1.2.1. Noción y naturaleza jurídica	362
1.2.2. Adquisición	363
1.2.2.1. Adquisición por clasificación urbanística de los bienes patrimoniales	364
1.2.2.2. Adquisición del resultado de adquisiciones urbanísticas de cualquier clase	365
1.2.2.3. Obtención de terrenos por expropiaciones urbanísticas	367
1.2.3. El destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos del suelo	368
1.2.4. Las formas de gestión de los patrimonios públicos municipales del suelo	371
1.2.5. Enajenación de los bienes de los patrimonios municipales del suelo	372
2. El derecho de superficie	374
2.1. Concepto	374
2.2. Constitución y régimen jurídico	376
2.3. Transmisión, gravamen y extinción	377
3. El derecho de tanteo y retracto	378
3.1. Concepto	378
3.2. Procedimiento para su delimitación	379
3.3. Efectos de la delimitación	380
Conceptos básicos	382
Actividades de auto comprobación	385
Caso práctico	389
Referencias bibliográficas	391

