

ÍNDICE

	<u>Pág.</u>
ABREVIATURAS.....	7
INTRODUCCIÓN.....	9

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. <i>Objeto de esta ley</i>	13
Artículo 2. <i>Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible</i>	14
Artículo 3. <i>Ordenación del territorio y ordenación urbanística</i>	17
A) Principios de la ordenación territorial y urbanística..	17
B) Los principios de la gestión urbanística	19

TÍTULO I

Condiciones básicas de la igualdad en los derechos y deberes constitucionales de los ciudadanos

Artículo 4. <i>Derechos del ciudadano</i>	20
A) Significación general.....	21
B) El derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible.....	22
C) El acceso a las dotaciones públicas y los equipamientos colectivos.....	30
D) Los derechos del ciudadano de carácter procedimental: el acceso a la información, las consultas, el derecho de participación	31
E) La acción pública	35
Artículo 5. <i>Deberes del ciudadano</i>	35

	<u>Pág.</u>
Artículo 6. <i>Iniciativa privada en la urbanización y la construcción o edificación</i>	37
A) Significación general	38
B) El derecho a la urbanización	38
a) La urbanización en el Derecho urbanístico español: del derecho preferente a la compensación al «agente urbanizador»	39
b) La iniciativa para la urbanización en la nueva Ley estatal del suelo de 2007	42
c) El fundamento constitucional: la limitación de la propiedad. La concurrencia de la libertad de empresa	44
d) La habilitación para urbanizar	46
e) La situación marginal de los propietarios en la urbanización. El influjo en la legislación autonómica	49
f) <i>Status</i> del promotor-urbanizador	52
g) Conclusión. Dificultades competenciales	53
C) El derecho de consulta a la Administración	54
a) En la LS1998, y en la legislación autonómica ..	54
b) La consulta en la Ley del suelo 8/2007: un contexto radicalmente distinto	57
D) El derecho del propietario a la edificación	59
Artículo 7. <i>Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo</i> ..	60
A) Significación general. Concepción estatutaria de la propiedad urbana	60
B) La patrimonialización de la edificación	62
Artículo 8. <i>Contenido del derecho de propiedad del suelo: facultades</i> ..	63
Artículo 9. <i>Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas</i>	64
A) Significación general (art. 8.1, primer párrafo)	65
B) La construcción en suelo rural: instalaciones y construcciones	67
C) La construcción en suelo rural: edificaciones	69
D) La edificación en suelo urbanizado	71
E) La participación en la ejecución de las actuaciones de urbanización	72
F) El uso del suelo y del subsuelo	75
G) El deber de conservación en el suelo urbanizado ..	76
H) El deber de conservación en el suelo rural	76

TÍTULO II

Bases del régimen del suelo

Artículo 10. <i>Criterios básicos de utilización del suelo</i>	77
--	----

	<u>Pág.</u>
A) Significación general	78
B) El condicionamiento de la ordenación urbanística y territorial	80
C) La reserva para vivienda protegida	84
D) Ordenación territorial y urbanística, y sostenibilidad ambiental	87
Artículo 11. <i>Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística</i> ..	87
A) Significación general	88
B) La exigencia de información pública y de publicación, de todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, y de ejecución urbanística, incluidos los convenios (art. 11.1)	90
C) La información pública en la alteración del planeamiento	91
D) La publicidad telemática (art. 11.3)	92
E) Deber de resolver e indemnización (art. 11.4)	93
F) Aprobación del planeamiento urbanístico y silencio administrativo	94
Artículo 12. <i>Situaciones básicas del suelo</i>	95
A) Significación general	96
B) El suelo rural (art. 12.2)	98
C) Suelo sujeto a transformación, pero pendiente de urbanizar [art. 12.2.b)]	100
D) El suelo urbanizado (art. 12.3)	102
Artículo 13. <i>Utilización del suelo rural</i>	104
A) Significación general	105
B) Los usos del suelo rural (art. 13.1)	107
C) La prohibición de parcelaciones urbanísticas (art. 13.2)	108
D) Los usos y obras de carácter provisional [art. 13.3.a)]	108
E) Obras de urbanización y edificación simultáneas [art. 13.3.b)]	109
F) La protección del patrimonio y la protección medio ambiental	110
Artículo 14. <i>Actuaciones de transformación urbanística</i>	111
A) Significación general	112
B) Las actuaciones de nueva urbanización	114
C) La reforma o renovación integral de la urbanización	115
D) Las actuaciones de dotación [art. 14.1.b)]	119
E) La iniciación de las actuaciones de urbanización (art. 14.2)	123
F) La terminación de las actuaciones de urbanización (art. 14.2)	125

	<u>Pág.</u>
Artículo 15. <i>Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano</i>	127
A) Significación general	128
B) Sostenibilidad ambiental y legislación urbanística autonómica	130
C) La Ley 9/2006, de evaluación medioambiental.....	132
D) Evaluación ambiental de instrumentos de ordenación territorial y urbanística, y evaluación de impacto ambiental de proyectos (art. 15.1).....	134
E) Mapa de riesgos naturales (art. 15.2).....	135
F) Las consultas a la Administración del Estado (art. 15.3)	135
G) Informe sobre la existencia de recursos hídricos [art. 15.3.a)]	136
H) El informe de costas [art. 15.3.b)].....	139
I) El informe de carreteras [art. 15.3.c)].....	147
J) Informe de sostenibilidad económica (art. 15.4) ..	149
K) El seguimiento de las actuaciones de urbanización (art. 15.5)	151
L) La revisión de la planificación urbanística por razón de impacto ambiental (art. 15.6)	155
Artículo 16. <i>Deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística</i>	157
A) Significación general.....	159
B) La entrega de suelo dotacional.....	165
C) La entrega compensatoria de suelo (con destino a vivienda protegida).....	166
D) El costeamiento de las obras de urbanización	171
E) El realojamiento y el retorno de los ocupantes legales	173
F) <i>La indemnización de construcciones y edificaciones que deban ser demolidas</i>	174
G) Afectación de las parcelas al cumplimiento de los deberes urbanísticos	174
H) La prohibición de convenios en perjuicio de los propietarios afectados.....	175
Artículo 17. <i>Formación de fincas y parcelas y relación entre ellas</i>	177
A) Significación general	178
B) La distinción de fincas y parcelas, y sus consecuencias (art. 17.1, 3 y 4)	179
C) División y segregación de fincas (art. 17.2)	180
D) La subrogación de las fincas de origen por las de resultado (art. 17.5).....	181
Artículo 18. <i>Transmisión de fincas y deberes urbanísticos</i>	183
A) Significación general.....	184
B) Carácter objetivo o real del régimen del suelo (art. 18.1)	184

	<u>Pág.</u>
C) Transmisión de terrenos y seguridad del tráfico inmobiliario (art. 18.2 y 3).....	186
D) Transmisión de terrenos a la Administración y Registro de la Propiedad: efectos de la reparcelación (art. 18.5)	187
Artículo 19. <i>Declaración de obra nueva</i>	189
A) Significación general.....	190
B) La regulación concreta.....	190
TÍTULO III	
Valoraciones	
Artículo 20. <i>Ámbito del régimen de valoraciones</i>	192
A) Significación general.....	192
B) Supuestos a los que se aplica el régimen de valoraciones.....	194
C) ¿Un sistema general de valoraciones?.....	197
D) Momento al que se refieren las valoraciones (art. 20.2)	200
Artículo 21. <i>Criterios generales para la valoración de inmuebles</i>	201
A) Significación general.....	202
B) La valoración del suelo (art. 21.1, y 2, primer párrafo).....	203
C) La valoración de suelo destinado a dotaciones de interés general supramunicipal (art. 21.2, segundo párrafo).....	205
D) La valoración del suelo en el suelo rural (art. 21.3, primer párrafo)	207
E) La valoración del suelo en el suelo urbanizado (art. 21.3, segundo párrafo).....	208
F) Concesiones y derechos reales sobre inmuebles (art. 21.4)	208
Artículo 22. <i>Valoración en el suelo rural</i>	208
A) Significación general.....	209
B) La valoración del suelo rural: la capitalización de rentas [art. 22.1, letra a)].....	211
C) La valoración del suelo (edificaciones, construcciones e instalaciones) [art. 22.1, letra b)].....	216
D) La valoración del suelo (las plantaciones y sembrados, y las indemnizaciones por derechos) [art. 22.1, letra c)].....	216
E) La no consideración de expectativas urbanísticas (art. 22.2)	217
Artículo 23. <i>Valoración en el suelo urbanizado</i>	218

	Pág.
A) Significación general.....	219
B) La valoración del suelo urbanizado no edificado (art. 23.1)	221
a) Los supuestos	221
b) El cálculo de la valoración.....	223
C) Valoración del suelo urbanizado edificado (art. 23.2).	225
D) Valoración del suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización (art. 23.3)	227
Artículo 24. <i>Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización</i>	228
A) Significación general.....	229
B) Indemnización de la facultad de participar, en el caso de actuaciones por el sistema de expropiación	233
C) Indemnización de la facultad de participar, en el caso de alteración del planeamiento.....	237
Artículo 25. <i>Indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización o de edificación</i>	238
A) Significación general.....	240
B) Supuesto de hecho de la indemnización.....	241
C) El montante de la indemnización (art. 25.1 y 2) ...	243
D) El reparto de la indemnización entre el promotor y los propietarios (art. 25.2, último párrafo, y 3)..	247
E) El incumplimiento de la promoción, y las consecuencias indemnizatorias	248
Artículo 26. <i>Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas</i>	250
A) Significación general.....	250
B) Regulación concreta de la equidistribución (art. 26.1 y 2)	251
C) La equidistribución en el contexto de la LS2007...	254
Artículo 27. <i>Régimen de la valoración</i>	256
A) Significación general.....	257
B) La regulación concreta.....	257

TÍTULO IV

Expropiación forzosa y responsabilidad patrimonial

Artículo 28. <i>Régimen de las expropiaciones por razón de la ordenación territorial y urbanística</i>	259
A) Significación general.....	260
B) Expropiaciones urbanísticas (art. 28.1)	261

	Pág.
C) Declaración implícita de utilidad pública y necesidad de ocupación (art. 28.2)	262
D) Expediente individualizado o procedimiento de tasación conjunta (art. 28.3).....	264
E) Inscripción registral de las fincas expropiadas (art. 28.4)	266
Artículo 29. <i>Supuestos de reversión y de retasación</i>	267
A) Significación general.....	268
B) Alteración del planeamiento y reversión (art. 29.1) .	270
C) Reversión y retasación de suelos expropiados, al margen de la alteración del planeamiento (art. 29.2)	278
D) Segregación de vuelo o subsuelo de dotación pública, y reversión (art. 29.3).....	282
Artículo 30. <i>Supuestos indemnizatorios</i>	282
A) Significación general.....	283
B) La lesión de bienes y derechos (art. 30)	284
C) Los supuestos indemnizatorios en concreto.....	287

TÍTULO V

Función social de la propiedad y gestión del suelo

CAPÍTULO I

Venta y sustitución forzosas

Artículo 31. <i>Procedencia y alcance de la venta o sustitución forzosas</i> ..	295
A) Significación general.....	296
B) Las expropiaciones sancionatorias en el Texto refundido de 1992	296
C) La STC 61/1997.....	298
D) La legislación autonómica	299
E) Las expropiaciones sancionatorias en la nueva ley..	299
Artículo 32. <i>Régimen de la venta o sustitución forzosas</i>	301

CAPÍTULO II

Patrimonios públicos de suelo

Artículo 33. <i>Noción y finalidad</i>	303
A) Significación general.....	303
B) La regulación de los patrimonios públicos de suelo en la LS2007	306
C) Los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo (art. 33.1)	307
D) El carácter separado de los patrimonios públicos de suelo (art. 33.2).....	308

	<u>Pág.</u>
Artículo 34. <i>Destino</i>	310
A) El destino de los patrimonios públicos de suelo: la construcción de viviendas protegidas, u otros usos de interés social (art. 34.1)	311
B) La limitación de precios de los terrenos destinados a viviendas protegidas (art. 34.2)	314
C) La inscripción en el Registro de la Propiedad de las limitaciones en la enajenación de terrenos de patrimonios públicos de suelo (art. 34.3 y 4)	315
CAPÍTULO III	
Derecho de superficie	
Artículo 35. <i>Contenido, constitución y régimen</i>	317
A) Significación general	317
B) La regulación concreta	318
Artículo 36. <i>Transmisión, gravamen y extinción</i>	319
Disposición adicional primera. <i>Sistema de información urbana</i>	321
Disposición adicional segunda. <i>Bienes afectados a la Defensa Nacional, al Ministerio de Defensa o al uso de las fuerzas armadas</i>	323
Disposición adicional tercera. <i>Potestades de ordenación urbanística en Ceuta y Melilla</i>	325
Disposición adicional cuarta. <i>Gestión de suelos del patrimonio del Estado</i>	326
A) Significación general	328
B) Patrimonio del estado y vivienda protegida (adicional 4.ª, 1)	329
C) Terrenos del Estado y ejecución del planeamiento urbanístico o territorial (adicional 4.ª, 2)	330
D) Bienes de ciertos Organismos autónomos del Estado, y vivienda protegida (adicional 4.ª, 4 y 5)	331
Disposición adicional quinta. <i>Modificación del art. 43 de la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954</i>	331
Disposición adicional sexta. <i>Suelos forestales incendiados</i>	333
Disposición adicional séptima. <i>Reglas para la capitalización de rentas en el suelo rural</i>	334
Disposición adicional octava. <i>Participación del Estado en la ordenación territorial y urbanística</i>	335
Disposición adicional novena. <i>Modificación de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local</i>	337

	<u>Pág.</u>
Disposición transitoria primera. <i>Aplicación de la reserva de suelo para vivienda protegida</i>	344
A) Significación general	345
B) El sentido de la transitoria	345
C) La regulación concreta de la transitoria	348
Disposición transitoria segunda. <i>Deberes de las actuaciones de dotación</i>	350
A) Significación general	351
B) La regulación concreta	352
Disposición transitoria tercera. <i>Valoraciones</i>	353
A) Significación general	354
B) La aplicación inmediata en materia de valoraciones (disposición transitoria 3.ª, 1)	356
C) Régimen transitorio del suelo urbanizable delimitado (disposición transitoria 3.ª, 2)	356
D) La remisión al desarrollo reglamentario (disposición transitoria 3.ª, 3)	362
Disposición transitoria cuarta. <i>Criterios mínimos de sostenibilidad</i>	363
Disposición derogatoria única. <i>Derogación normativa</i>	365
Disposición final primera. <i>Carácter del contenido dispositivo de esta Ley</i>	366
A) Significación general	367
B) La jurisprudencia constitucional contenida en la STC 61/1997	368
C) La reformulación de ciertos títulos competenciales del Estado (art. 149.1.1.ª y 23.ª de la CE)	370
D) Consecuencias de la diversidad de los títulos competenciales: la aplicación de la Ley	372
E) El régimen especial de las ciudades de Ceuta y Melilla (disposición final 1.ª, 4)	376
F) Las especialidades forales	376
Disposición final segunda. <i>Delegación legislativa</i>	377
Disposición final tercera. <i>Desarrollo</i>	378
Disposición final cuarta. <i>Entrada en vigor</i>	378