

ÍNDICE SISTEMÁTICO

PRESENTACIÓN DE LA 9. ^a EDICIÓN	9
REFLEXIONES PERSONALES DE UNO DE LOS AUTORES, RELATIVAS A ESTA OBRA	13
PRÓLOGO A LA PRIMERA EDICIÓN	15
ORIGEN, JUSTIFICACIÓN, FINALIDADES, METODOLOGÍA Y LIMITACIONES	19
SIGLAS Y SÍMBOLOS UTILIZADOS EN ESTE MANUAL	25

CAPÍTULO PRELIMINAR ENCUADRE GENERAL Y ESTRUCTURA CONCEPTUAL DEL MANUAL

P.1. INTRODUCCIÓN	65
P.2. LA SITUACIÓN PREVIA A LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL 61/1997, DE 20 DE MARZO	66
P.3. ENCUADRE GENERAL. ESQUEMA DE LA SITUACIÓN JURÍDICO-URBANÍSTICA TRAS LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL 61/1997, DE 20 DE MARZO	67
P.4. LA SITUACIÓN TRAS LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 6/1998, DE 13 DE ABRIL, LRS98	69
P.5. LA SITUACIÓN TRAS EL RDL 4/2000, LA LEY 10/2003 Y LA STC 164/01	73
P.6. LA SITUACIÓN ACTUAL TRAS LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 8/2007, DE 28 DE MAYO, DE SUELO (LRS07), DEL TEXTO REFUNDIDO DE 2008 (LS08) Y DE LA LS15	73
P.7. LAS INSTITUCIONES DEL DERECHO URBANÍSTICO	74
P.8. ESTRUCTURA CONCEPTUAL DEL MANUAL	76
P.9. ESTRUCTURA FORMAL DEL MANUAL	78

CAPÍTULO 1 EL DERECHO URBANÍSTICO

1.1. EL URBANISMO: EL HECHO Y EL DERECHO	82
--	----

1.1.1.	El hecho urbanístico	83
	A. Etimología y concepto del Urbanismo	84
	B. Evolución histórica	86
	1) La Ciudad antigua	86
	2) La Ciudad medieval	88
	3) La Ciudad de la Edad Moderna	91
	4) La Ciudad contemporánea	92
1.1.2.	El derecho urbanístico.	95
	A. Concepto y naturaleza del Derecho Urbanístico. .	95
	B. Evolución histórica del Derecho Urbanístico español	98
	1) Antecedentes del Derecho Urbanístico español	99
	a) Los precedentes remotos: desde el Derecho Romano hasta el siglo XIX	99
	b) Los precedentes próximos	101
	2) Desde la LS56 hasta nuestros días	105
	a) La Ley del Suelo de 1956	106
	b) Desde la Ley de Reforma de 1975 y el Texto Refundido de 1976 hasta nuestros días. .	108
1.2.	EL URBANISMO Y OTRAS MATERIAS CONEXAS	112
	1.2.1. Marco de actuación. Principales ámbitos interrelacionados .	112
	1.2.2. Las relaciones interadministrativas en las actuaciones sobre el territorio	114
	1.2.3. Esbozo del problema de los conflictos de competencias.	118
	1.2.4. Breve referencia concreta a algunas materias conexas con el urbanismo.	119
	A. Planificación Económica, Medio Ambiente y Patrimonio Histórico	120
	1) Planificación económica	120
	2) Medio ambiente	121
	3) Patrimonio Histórico	124
	B. Ordenación del Territorio y su relación con el Urbanismo	125
	1) Breve análisis del concepto de la Ordenación del Territorio y del Urbanismo	125
	2) Los objetivos legales de la Ordenación del Territorio	126
	3) Esquemmatización de las diferencias entre Ordenación del Territorio y Urbanismo ...	126

	4)	Algunos aspectos dignos de mención especial en las relaciones entre Ordenación del Territorio y Urbanismo	128
	a)	Sus afectaciones recíprocas en sus respectivos planes y en sus actuaciones	129
	b)	Mención de algunas técnicas del Urbanismo válidas en la Ordenación del Territorio	129
	c)	La problemática de la licencia urbanística municipal en actuaciones de Ordenación del Territorio	131
1.3.		EL DERECHO URBANÍSTICO EN LA ACTUALIDAD	138
1.3.1.		Planteamiento general. Legislación estatal y legislación de las comunidades autónomas. Legislación preconstitucional y legislación constitucional	143
1.3.2.		Análisis especial de la legislación urbanística estatal hasta la LrS98. Ley del Suelo de 1976. Reglamentos de la Ley del Suelo de 1976, parcialmente vigentes. Ley de reforma del régimen urbanístico y valoraciones del suelo de 1990, hoy derogada. Texto refundido de 1992, parcialmente vigente. El Real Decreto-Ley 5/1996 y la Ley 7/1997, derogadas. La sentencia del Tribunal Constitucional 61/97.	148
	A.	La Ley del Suelo de 1976 y los Reglamentos para su desarrollo, parcialmente vigentes	151
	B.	Marco constitucional. La distribución constitucional de competencias en materia de legislación sobre Ordenación del territorio y Urbanismo	153
	C.	Los Reales Decretos-Leyes 3/1980 y 16/81	154
	D.	La Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo de 1990 , hoy derogada	155
	E.	El Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, actualmente derogado	159
	F.	El Real Decreto-Ley 5/1996 y la Ley 7/1997, de Medidas Liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales	166
	G.	La Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, y sus principales efectos.	167
	H.	La Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de junio de 1997	170
1.3.3.		La producción legislativa del Estado en materia de suelo tras la sentencia 61/1997. La Ley 6/1998, de 13 de abril (Lrs98). El Real Decreto-Ley 4/2000, la Ley 10/2003 y las SSTC 164/2001 y 54/2002	170
1.3.4.		La Ley estatal 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, refundida en la LS08 y ésta con la LRRRU en la LS15	172

1.3.5.	El Texto Refundido de la Ley de Suelo estatal de 2008, LS08, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y modificado por la LRRRU; el vigente Texto Refundido de la Ley de Suelo y rehabilitación urbana, LS15	173
1.3.6.	Legislación vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.	173
A.	Legislación aplicable en materia de Ordenación del Territorio, según la Comunidad Autónoma de que se trate	173
B.	Legislación aplicable en materia de Urbanismo, según la Comunidad Autónoma de que se trate	175
1.3.7.	Las administraciones urbanísticas	177

CAPÍTULO 2

LA LEGISLACIÓN ESTATAL MARCO DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA. PRINCIPIOS, ESTATUTOS, TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA, VALORACIONES E INDEMNIZACIONES

2.1.	INTRODUCCIÓN, BREVE VISIÓN GENERAL DE LA LEY 8/2007 Y SU TEXTO REFUNDIDO DE 2008, MODIFICADO POR LA LRRRU Y REFUNDIDO EN LA LS15. LOS TRES ESTATUTOS BÁSICOS EN EL TEXTO REFUNDIDO	187
2.2.	CONDICIONES BÁSICAS DE LA IGUALDAD EN LOS DERECHOS Y DEBERES CONSTITUCIONALES DE LOS CIUDADANOS	191
2.2.1.	Los derechos de los ciudadanos en relación con el suelo	193
A.	Introducción.	193
B.	Derecho de los ciudadanos a un domicilio libre de ruidos	193
C.	Derecho de los ciudadanos al medio ambiente y un paisaje adecuados	197
D.	Derecho de los ciudadanos al acceso a las dotaciones públicas.	202
E.	Derecho de los ciudadanos a la información por las Administraciones públicas.	204
F.	Derecho de los ciudadanos a la participación ciudadana	207
G.	Derecho de los ciudadanos a la acción pública en el urbanismo.	207
2.2.2.	Los deberes de los ciudadanos en relación con el suelo	208
2.3.	EL RÉGIMEN DE LA INICIATIVA DE LOS PARTICULARES EN LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.	209
2.3.1.	Introducción.	209
2.3.2.	Los particulares y la iniciativa en la actividad de ejecución del planeamiento	211
2.3.3.	Participación en las actuaciones de iniciativa pública.	212

2.4.	EL RÉGIMEN BÁSICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	212
2.4.1.	El régimen urbanístico básico de la propiedad del suelo en la ley sobre régimen del suelo y valoraciones de 1998	212
2.4.2.	Carácter estatutario del contenido del derecho de propiedad	214
2.4.3.	La patrimonialización de la edificabilidad se produce por el cumplimiento de los deberes	216
2.5.	LAS FACULTADES BÁSICAS DEL PROPIETARIO DE SUELO EN LA LS15	219
2.5.1.	Las facultades básicas del propietario de suelo en la LS15	220
2.5.2.	Facultades básicas de los propietarios del suelo	220
	A. Facultad de uso, disfrute, explotación conforme a su estado, clasificación, destino, etc. en cada momento y de disposición (art. 12.1 LS15)	224
	B. Facultad de disposición (art. 12.1 LS15)	224
	C. Especial referencia al vuelo y al subsuelo [art. 12.2 LS15]	225
2.5.3.	Facultades básicas del propietario en suelo rural «puro» (SR) [art. 13 LS15]	226
2.5.4.	Facultades del propietario en suelo rural apto para el desarrollo urbanístico (SRADU)	228
	A. El derecho de consulta a las administraciones públicas competentes	228
	B. El derecho a elaborar y presentar el instrumento de ordenación que corresponda	229
	C. Derecho a participar en la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, con plazo mínimo de un mes para ejercerla [art. 13.2, c) LS15]	229
	D. Derecho a realizar usos y obras de carácter provisional que se autoricen por no estar expresamente prohibidos [art. 13.2, d) LS15]	231
	1) Inclusión de actividades clasificadas	238
	2) El carácter reglado de estas licencias y el principio de proporcionalidad	238
	3) Aplicabilidad a edificios en fuera de ordenación	241
	4) El cambio normativo en la materia: el art. 19 LrS 98	243
	E. Derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con lo previsto en el apartado 1, siempre que el ejercicio de estas facultades sea compatible con el plan [art. 13.2, e) LS15]	246

2.5.5.	Facultades del propietario en suelo urbanizado (SUaDO) [art. 14 LS15]	246
A.	Facultad de completar la urbanización de los terrenos para que cumplan los requisitos y condiciones establecidos para su edificación [art. 14, a) LS15]	247
B.	Facultad de edificar sobre unidad apta para ello y realizar las actuaciones necesarias para mantener la edificación [art. 14, b) LS15].....	248
C.	Facultad de participar en la ejecución de actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, o de dotación de transformación urbanística en un régimen de justa distribución de beneficios y cargas [art. 14, c) LS15]	249
2.6.	LOS DEBERES BÁSICOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO EN LA LS15.....	250
2.6.1.	Los deberes básicos del propietario de suelo en la LS15	250
2.6.2.	Antecedentes. Los deberes del propietario del suelo en la ley del suelo de 1992 y en la ley sobre régimen del suelo y valoraciones de 1998	252
2.6.3.	Los deberes del propietario de suelo en la LS15	252
A.	Deber de dedicar los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística (art. 15.1, a), LS15)	252
B.	Deber de conservar los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato legalmente exigibles (art. 15.1, b) LS15)	253
C.	Deber de realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación (art. 15.1, c) LS15)	255
2.6.4.	Deber legal de conservación y su límite	255
A.	Deber de conservación en el caso de edificaciones (art. 15.3 LS15).....	255
B.	Deber de cumplimentar lo exigido en una orden de ejecución y su incumplimiento (art. 15.4 LS15)	257
2.6.5.	Deberes en suelo rural (art. 16 LS15).....	258
A.	Deber de conservación en el Suelo Rural o vacante de edificación (art. 16.1, LS15)	258
B.	Deberes adicionales en Suelo Rural «puro» (art. 16.2 LS15)	259

	C.	La prohibición expresa de las parcelaciones urbanísticas (art. 16.2, in fine)	260
2.6.6.		Deberes específicos en suelo rural apto para la transformación urbanística, SRATU (art. 16.4 LS15).	262
	A.	Deber de asumir como carga real la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas.	262
	B.	Deber de permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras (art. 16.3 LS15, in fine)	263
2.6.7.		Deberes en suelo urbanizado (fig. 2.6.5-1)	263
	A.	Deber de completar la urbanización y edificar (art. 17.1 LS15)	264
	B.	Deber de obtener Autorización o licencia; su motivación	264
	C.	Especial referencia al régimen de comunicación previa o de declaración responsable y a la licencia de primera ocupación.	264
		1) La comunicación previa o la declaración responsable	265
		2) Las licencias de primera ocupación o la comunicación previa o declaración responsable como requisito procedimental para la primera ocupación o utilización de las edificaciones.	271
		a) Objeto de las licencias de primera ocupación	272
		b) Regulación normativa estatal	274
		c) Las licencias de primera ocupación en la jurisprudencia	276
		d) La normativa autonómica en materia de licencias de primera ocupación	281
	D.	Deber de participar en actuaciones en medio urbano con base en el principio de distribución de beneficios y cargas (art. 17.2 LS15).	286
2.6.8.		Otros deberes en Suelo Urbanizado (art. 17.3 LS15).	287
2.6.9.		El límite del deber de conservación.	287
2.6.10.		Sujetos obligados (art. 17.5 LS15)	287
2.7.		LAS SITUACIONES BÁSICAS DEL SUELO Y LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA	287
2.7.1.		Las situaciones básicas del suelo y las actuaciones de transformación urbanística (ATU) en la LS08	287
2.7.2.		Tipos de actuaciones edificatorias (AE) en la actual LS15	294

2.7.3.	Presunción de inicio y terminación de las actuaciones de transformación urbanística (ATU)	294
2.8.	LOS DEBERES DE LA PROMOCIÓN DE LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA	295
2.8.1.	Deberes específicos de los titulares de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística en la LS15: ámbito de la regulación	295
2.8.1.1.	Introducción	295
2.8.1.2.	Deber específico de los titulares de la promoción de entregar a la Administración el suelo para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas	300
2.8.1.3.	Deber específico de los titulares de la promoción de entregar a la Administración el suelo libre de cargas correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística	305
	1) Determinación del «cesionario»: la Administración actuante	309
	2) Determinación del ámbito correspondiente	310
	3) Determinación del aprovechamiento total (edificabilidad total tras la ponderación de edificabilidades de diferentes usos, tipologías, localizaciones, etc.) del «ámbito correspondiente»	311
	4) Determinación del 5-15% de la edificabilidad total ponderada (del aprovechamiento total) del «ámbito», que corresponde a la Administración y del suelo correspondiente	313
	5) Carácter de máximo o mínimo de la entrega de suelo lucrativo, que puede ser reducida o aumentada por la legislación urbanística autonómica. Cuantía aplicable en cada caso a esta cesión. Las leyes autonómicas	315
	6) Participación de la Administración actuante en las cargas de urbanización que correspondan a dicho suelo lucrativo entregado libre de cargas de urbanización correspondientes	319
2.8.1.4.	Deber específico de los titulares de la promoción de costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización así como las infraestructuras de conexión, ampliación y refuerzo	320
2.8.1.5.	Deber específico de los titulares de la promoción de entregar a la Administración, las obras e infraestructuras que deban formar parte del dominio público	322

2.8.1.6.	Deber específico de los titulares de la promoción de garantizar el realojamiento y el retorno de los ocupantes que tengan derecho a ello	323
2.8.1.7.	Deber específico de los titulares de la promoción de indemnizar a los titulares de derechos que deban extinguirse o que no puedan conservarse.	324
2.8.1.8.	Otras precisiones	325
2.8.2.	Cumplimiento de deberes de los titulares de la promoción y presunción a la recepción de las obras	326
2.8.3.	Nulidad de convenios de los titulares de la promoción con obligaciones más gravosas en perjuicio de los propietarios.	326
2.9.	LOS DEBERES DE LA PROMOCIÓN EN LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN.	327
2.10.	LOS DEBERES DE LA PROMOCIÓN DE LAS ACTUACIONES EDIFICATORIAS.	327
2.11.	ESPECIALIDADES DE CARÁCTER EXCEPCIONAL DE LAS ENTREGAS DE TERRENOS.	328
2.12.	LAS VALORACIONES URBANÍSTICAS: SU REGULACIÓN EN LA LS15	329
2.13.	LAS VALORACIONES URBANÍSTICAS.	332
2.13.1.	Ámbito del régimen de las valoraciones urbanísticas	332
2.13.2.	Criterios generales para la valoración de inmuebles	336
2.13.3.	Valoración del suelo rural.	338
A.	Valoración del suelo rural «puro».	338
B.	Valoración del suelo rural «sujeto a transformación urbanística» o «suelo urbanizable».	343
2.13.4.	Valoración del suelo urbanizado.	344
A.	Suelo urbanizado no edificado. (o con edificación existente o en curso de ejecución que es ilegal o se encuentra en situación de ruina física.	345
B.	Suelo urbanizado edificado o en curso de edificación, en el que la edificación existente o en curso de edificación no es ilegal o no se encuentra en situación de ruina física	346
C.	Suelo afectado por operaciones de reforma o renovación de la urbanización	347
2.13.5.	Valoración del suelo sujeto al régimen de equidistribución de beneficios y cargas.	347
2.13.6.	La valoración de otros bienes y derechos diferentes del suelo	348
2.14.	EFFECTOS INMEDIATOS DE LA LS08 EN EL DERECHO URBANÍSTICO ESPAÑOL.	349
2.14.1.	El Derecho transitorio de la LS08	349
A.	Efectos sobre la reserva para viviendas de protección oficial	351

B.	Efectos sobre la mal llamada cesión de aprovechamiento	355
C.	Efectos sobre la nueva rectificación relativa al concepto del suelo urbanizable	355
D.	Efectos en materia de procedimiento	356
	1) El trámite de información pública.....	356
	2) Evaluación ambiental.....	356
	3) Informes sectoriales	356
	4) Informe de sostenibilidad ambiental.....	357
	5) Resumen ejecutivo	357
	6) Memoria de sostenibilidad económica....	357
	7) Informe de seguimiento	358
2.15.	LA LUCHA CONTRA LA CORRUPCIÓN EN LA LRS07, EN LA LS08 Y EN LA LS15	358
2.16.	LA EXPROPIACIÓN, LOS SUPUESTOS INDEMNIZATORIOS, LA VENTA FORZOSA, LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO, ETC.	361

CAPÍTULO 3
EL ESTATUTO URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA. LOS ASPECTOS ESENCIALES DE LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA. PLANEAMIENTO, PROMOCIÓN Y EJECUCIÓN. ALGUNAS TÉCNICAS URBANÍSTICAS (CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN, ÁREAS DE REPARTO, APROVECHAMIENTO TIPO)

3.1.	LEGISLACIÓN APLICABLE EN MATERIA DEL CONJUNTO DE LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA. LEGISLACIÓN AUTONÓMICA EN MATERIA DEL ESTATUTO DE LA PROPIEDAD.....	365
3.2.	LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD Y EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO CONFORME A LA LEGISLACIÓN ESTATAL SOBRE EL SUELO Y LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS	371
	3.2.1. De la regulación civil de la propiedad del suelo a la regulación administrativa	371
	A. Breve evolución histórica del concepto del derecho de propiedad hasta el siglo XX.....	371
	B. La superación del art. 348 del Código Civil	372
	C. La función social de la propiedad.....	373
	3.2.2. Normativa reguladora de la propiedad urbanística	376
	A. Normativa preconstitucional.....	376
	B. Preceptos de la Constitución Española	377
	C. Normativa reguladora de la propiedad del suelo desde la Constitución hasta la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo ..	380
	1) La LrS90 y la LS92	380

	2) El Real Decreto-Ley 5/1996, de 7 de junio, y la Ley 7/1997, de 14 de abril	382
D.	La Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 marzo, y el contenido del derecho de propiedad. Lo que la legislación estatal puede regular respecto de la clasificación del suelo y del aprovechamiento susceptible de apropiación	383
E.	La propiedad en la legislación estatal posterior a la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997 y la Ley estatal 6/1998	386
F.	La Ley estatal 8/2007 y el Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2008 (modificada por la Ley 8/2013, LRRRU), y la situación de la legislación autonómica	386
3.3.	LA ESENCIA Y EL PROCEDIMIENTO DE LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA	387
3.3.1.	Introducción	387
3.3.2.	El procedimiento de la transformación urbanística: El tránsito del planeamiento urbanístico a su ejecución. Visión integral del proceso	390
A.	La distribución de beneficios y cargas del planeamiento (remisión)	390
B.	Las dos fases básicas de la actividad urbanística: el planeamiento y su ejecución	392
	1) Fase de planeamiento	392
	2) Fase de ejecución del planeamiento	397
3.4.	CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO	403
3.4.1.	Clasificación y calificación del suelo: evolución histórica y diferencias	403
3.4.2.	La clasificación del suelo: Concepto y concreción por los instrumentos de planeamiento	406
3.5.	LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO	414
3.5.1.	Suelo urbano	414
	1) Definición	414
	2) Delimitación	421
	a) Importancia	421
	b) Criterios	422
3.5.2.	Suelo no urbanizable	441
A.	Definición	442
B.	Delimitación	444
3.5.3.	Suelo urbanizable	450
A.	Definición	450

	B.	Categorías de Suelo Urbanizable	454
	C.	Delimitación.	455
3.5.4.		La calificación del suelo	457
	A.	Concepto de zona de calificación.	459
	B.	Variabilidad de los usos	460
	C.	Clases de usos (y zonas) en función de su carácter lucrativo	461
	D.	Delimitación de las zonas.	461
	E.	Incidencia de la calificación en el contenido del derecho de los promotores, de la propiedad y de los participantes en la actuación de transforma- ción urbanística. Las técnicas de distribución de beneficios y cargas	462
3.5.5.		El subsuelo	463
3.5.6.		Bases del Régimen urbanístico complementario de la propie- dad del suelo	465
3.6.		LOS POSIBLES COMPLEMENTOS DE REGULACIÓN QUE EN SU DÍA ESTABLECIERON LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS A PARTIR DE LA LRS98. DIVERGENCIA O CONVERGENCIA DE LA FUNCIÓN SO- CIAL DE LA PROPIEDAD. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESPECÍFICO COMPLEMENTARIO EN ALGUNAS COMUNIDADES AUTÓNOMA . .	466
3.7.		DERECHOS Y DEBERES COMPLEMENTARIOS EN LAS COMUNIDA- DES AUTÓNOMAS	467
3.7.1.		Introducción a los derechos urbanísticos complementarios de los propietarios de suelo (o de los promotores de las ATU) en las distintas Comunidades Autónomas	467
3.7.2.		Los derechos urbanísticos básicos en suelo urbano en la deroga- da, pero asumida, LrS98, y complementarios en las le- yes urbanísticas autonómicas	467
	A.	Derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares [derecho a urbanizar] y el concepto de solar	471
	B.	El concepto de solar	472
	C.	El aprovechamiento subjetivo por atribución o aprovechamiento que corresponde al propietario del suelo.	473
	D.	Derecho a edificar los solares en las condiciones que en cada caso establezca la legislación urba- nística y el planeamiento	475
	E.	La patrimonialización de la edificación realizada .	475
3.7.3.		Los derechos urbanísticos en suelo de núcleo rural.	476
3.7.4.		Los derechos urbanísticos en suelo urbanizable en la deroga- da, pero asumida, LrS98, y en las leyes autonómicas	476
	A.	El derecho a promover la transformación	480
3.7.5.		Los derechos urbanísticos en suelo no urbanizable.	483

3.7.6.	Introducción a los deberes urbanísticos básicos en suelo urbano conforme a la derogada, pero asumida, LrS98 y complementarios en las leyes urbanísticas autonómicas	485
3.7.7.	Los deberes urbanísticos en suelo urbano conforme a la derogada, pero asumida, LrS98 y complementarios en las leyes urbanísticas autonómicas	486
	A. En Suelo Urbano Consolidado por la urbanización (SUC)	490
	B. En Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización (SUNC)	493
3.7.8.	Los deberes urbanísticos en suelo urbanizable sectorizado . .	495
3.7.9.	Los deberes urbanísticos en suelo no urbanizable y regulación común en cualquier clase de suelo	497
3.8.	LA JUSTA DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS DERIVADAS DEL PLANEAMIENTO. ESPECIAL REFERENCIA A LAS TÉCNICAS DE FIJACIÓN DEL APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA A NIVEL DE PLANEAMIENTO	499
3.8.1.	Aparición de las técnicas de distribución de beneficios y cargas	501
3.8.2.	Operatividad del sistema de distribución de beneficios y cargas	506
	A. Transformación de los terrenos	506
	B. Redistribución dominical y ejecución material de obras de urbanización u ordinarias.	510
	C. Delimitación y concreción del contenido del derecho de propiedad Urbanística o de concreción del derecho de los participantes en la actuación de transformación urbanística.	511
3.9.	ÁMBITOS DE DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO OBJETIVO DE REFERENCIA. ÁREAS DE REPARTO, SECTORES, ETC.	512
3.9.1.	Introducción	512
3.9.2.	Ámbitos de determinación del aprovechamiento objetivo de referencia —área de reparto de cargas y beneficios, cuatrienio, conjunto de sectores, sector, unidad de ejecución, parcela sistemática, etc.—, cuya regulación es competencia exclusiva de la legislación de las comunidades autónomas. .	516
3.9.3.	La delimitación de los ámbitos de determinación del aprovechamiento de referencia (áreas de reparto, etc.)	521
	A. Criterios legales para la delimitación de las Áreas de Reparto conforme al contenido material de la LS92 y otras regulaciones	524
	1) Para el suelo urbano.	525
	2) Para el suelo urbanizable	529
	B. Criterios complementarios en suelo urbano	532

C.	Reflexión sobre el sentido y las consecuencias económicas de la delimitación de las Áreas de Reparto o ámbitos de determinación del aprovechamiento de referencia.	536
3.9.4.	Efectos de la delimitación de las áreas de reparto o ámbitos de determinación del aprovechamiento de referencia o edificabilidad media ponderada.	537
3.9.5.	Ejemplos de la delimitación de áreas de reparto	538
3.9.6.	La delimitación de otros ámbitos de determinación del aprovechamiento de referencia («cuatrienios», sectores, unidades de ejecución y parcelas asistemáticas)	541
3.10.	APROVECHAMIENTOS OBJETIVOS DE REFERENCIA. APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁREA DE REPARTO. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR. APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN. APROVECHAMIENTO TOTAL DE LA PARCELA ASISTEMÁTICA. APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL DEL ÁMBITO. LA EDIFICABILIDAD MEDIA PONDERADA Y LA EDIFICABILIDAD PONDERADA TOTAL.	543
3.10.1.	Introducción	543
3.10.2.	Aprovechamientos objetivos de referencia. Conceptos previos básicos: La homogeneización de usos y tipologías.	544
3.10.3.	Breve análisis de las prescripciones legales del cálculo del aprovechamiento unitario de referencia (aprovechamiento tipo, medio, etc.).	549
A.	Breve indicación de las prescripciones legales del cálculo del aprovechamiento tipo, conforme a la regulación materialmente contenida en la LS92	550
B.	Breve indicación de las prescripciones legales del cálculo del aprovechamiento medio, conforme a la regulación materialmente contenida en la LS76	553
3.10.4.	Cálculo del aprovechamiento tipo de un área de reparto. Aproximación a su formulación	555
3.10.5.	Cálculo del aprovechamiento tipo, conforme al contenido material de la Ls92 asumido materialmente por varias leyes de comunidades autónomas	557
A.	Cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbanizable	557
B.	Cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbano no consolidado	559
3.10.6.	Cálculo de otros aprovechamientos objetivos de referencia	562
A.	Cálculo del aprovechamiento medio del sector o conjunto de sectores.	562
B.	Cálculo del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución.	562

1)	Cálculo del aprovechamiento total de la parcela asistemática	562
2)	Cálculo del aprovechamiento total del ámbito correspondiente.	562
3.10.7.	Ejemplos de la fijación de aprovechamientos objetivos de referencia (aprovechamiento tipo, aprovechamiento medio, aprovechamiento total) tanto en suelo urbanizable sectorizado como en suelo urbano no consolidado	563
A.	Supuesto de cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbanizable sectorizado	563
B.	Supuestos de cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbano no consolidado	564
C.	Supuesto de cálculo del aprovechamiento medio en suelo urbanizable sectorizado	564
D.	Supuesto de cálculo del aprovechamiento total del correspondiente ámbito en suelo urbano	568
3.10.8.	Efectos de la fijación de aprovechamientos objetivos de referencia (aprovechamiento tipo de un área de reparto, aprovechamiento medio o aprovechamiento total de referencia) . .	569
3.11.	RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO DESTINADO A DOTACIONES PÚBLICAS. ANÁLISIS DEL CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DE LOS PROPIETARIOS DE LOS TERRENOS AFECTADOS	570

**CAPÍTULO 4
EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO**

4.1.	LEGISLACIÓN APLICABLE EN MATERIA DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO	575
4.2.	EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO. INTRODUCCIÓN	578
4.3.	EL PLAN, NORMA JURÍDICA. LA AUSENCIA DE PLANEAMIENTO . .	580
4.3.1	Introducción	580
4.3.2.	Clase de norma jurídica que es un plan urbanístico	580
4.3.3.	La libertad del planeamiento y los estándares urbanísticos . .	582
4.3.4.	La ordenación urbanística en ausencia de planeamiento. Las normas legales de directa aplicación.	587
4.4.	EL SISTEMA LEGAL DE PLANEAMIENTO: CLASES, JERARQUÍA Y COORDINACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO. LA COORDINACIÓN DEL PLANEAMIENTO INTERSECTORIAL	588
4.5.	EL PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL. SU ESPECIAL SITUACIÓN .	590
4.6.	EL PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL	591

4.6.1.	El planeamiento de nivel nacional: el anulado Plan Nacional de Ordenación y los instrumentos de planificación estatal con incidencia territorial	591
4.6.2.	El Planeamiento de Ordenación Territorial. El Plan Director Territorial de Coordinación y los Planes Territoriales de las Comunidades Autónomas	593
	A. Los Planes Territoriales de las Comunidades Autónomas. El Plan Regional de Estrategia Territorial de la Comunidad de Madrid	593
4.6.3.	El planeamiento urbanístico supramunicipal	595
4.7.	EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL SUELO. EL PLANEAMIENTO GENERAL	596
4.8.	EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL	596
4.8.1.	El Plan General Municipal de Ordenación Urbana	596
4.8.2.	Las Normas Subsidiarias de Planeamiento. Las Normas Complementarias de Planeamiento	604
	A. Las Normas Subsidiarias de Planeamiento	605
	B. Las Normas Complementarias de Planeamiento	606
	C. Los Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano	607
4.9.	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO GENERAL. EL PLANEAMIENTO SECTORIAL	608
4.10.	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO GENERAL	608
4.10.1.	El Plan de Sectorización	608
4.10.2.	El Plan Parcial de Ordenación	610
4.10.3.	Los Planes Especiales. El Plan Especial de Reforma Interior	613
4.11.	INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS	616
4.11.1.	Los Estudios de Detalle	616
4.11.2.	El Proyecto de Urbanización	617
4.11.3.	Los Catálogos	618
4.12.	LA SITUACIÓN URBANÍSTICA EN AUSENCIA DE PLANEAMIENTO. EL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO	619
4.13.	FORMULACIÓN, TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO. ASPECTOS GENERALES. SINGULARIDADES	621
4.14.	FORMULACIÓN, TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	623
4.14.1.	Formulación de los instrumentos de planeamiento urbanístico	623
	A. La formulación de los instrumentos de planeamiento supaurbanístico	623
	B. La formulación de los instrumentos de planeamiento urbanístico	624

4.14.2.	Tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico	624
A.	Tramitación y aprobación	625
1)	Actos preparatorios a la elaboración	625
a)	Información previa	625
b)	Avances previos de planeamiento	625
2)	Acuerdo de formulación	625
a)	Acuerdo de formulación	625
b)	Obtención de la información y documentación necesaria	626
c)	Suspensión de licencias previa y potestativa	626
3)	Elaboración de los Instrumentos Urbanísticos de Planeamiento:	626
a)	Encargo de redacción	626
b)	Exposición pública del Avance	626
c)	Documento de planeamiento urbanístico elaborado	627
4)	Tramitación del Documento de Planeamiento	627
a)	Aprobación inicial	627
b)	Suspensión automática de licencias	627
c)	Información pública	628
d)	Audiencia a las Corporaciones Municipales afectadas	630
e)	Informe y resolución de alegaciones	630
f)	Aprobación provisional	630
g)	Aprobación definitiva	630
B.	Tramitación y aprobación de los instrumentos de desarrollo del planeamiento general	632
1)	Tramitación de los Planes de Sectorización y de los Planes Especiales que no desarrollen un instrumento de planeamiento general	632
2)	Tramitación de los Planes Parciales y de los Planes Especiales que desarrollen un instrumento de planeamiento general	632
C.	Tramitación de los Estudios de Detalle y de los Proyectos de Urbanización	633
4.15.	EL PLANEAMIENTO DE INICIATIVA PARTICULAR. DOCUMENTACIÓN NECESARIA Y PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN. LAS URBANIZACIONES DE INICIATIVA PARTICULAR	633

4.16.	INCUMPLIMIENTO DE DEBERES DE FORMULAR O APROBAR EL PLANEAMIENTO	635
4.17.	PUBLICIDAD, VIGENCIA Y EFECTOS DE LA APROBACIÓN DE LOS PLANES E INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	635
4.17.1.	Introducción	635
4.17.2.	Publicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico	635
4.17.3.	Vigencia de los instrumentos de planeamiento urbanístico ..	638
4.17.4.	Efectos de la vigencia de los instrumentos de planeamiento urbanístico	638
A.	Ejecutividad del planeamiento	638
B.	Obligatoriedad del planeamiento	639
C.	Implicación de la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación en las expropiaciones ..	639
D.	Publicidad de los instrumentos de planeamiento ..	639
E.	Deber de información a otras Administraciones Públicas	641
F.	Usos y obras provisionales	643
G.	Edificios «fuera de ordenación»	643
4.18.	LAS ALTERACIONES DE LA VIGENCIA DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	644
4.18.1.	Introducción	644
4.18.2.	Alteraciones del planeamiento por exigirlo la aprobación o modificación de norma de rango superior, ya sea ley, reglamento o instrumento de planeamiento de rango superior. Adaptación del planeamiento	645
4.18.3.	Alteraciones del planeamiento por variación de los criterios fundamentales de planeamiento. La revisión del planeamiento general	646
4.18.4.	Alteraciones del planeamiento por modificación parcial del instrumento de planeamiento	647
A.	Revisión del Programa de Actuación de un Plan General	648
B.	Modificación «cualificada» del planeamiento.	649
C.	Modificación «simple» del planeamiento	649
4.18.5.	Alteraciones del planeamiento: Suspensión por revisión extramunicipal y anulación del planeamiento urbanístico	651

CAPÍTULO 5

LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y LA GESTIÓN URBANÍSTICA

5.1.	LEGISLACIÓN APLICABLE EN MATERIA DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	656
5.2.	EL TRÁNSITO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO A SU EJECUCIÓN. VISIÓN INTEGRAL DEL PROCESO	661
5.3.	PRESUPUESTOS JURÍDICOS DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	661

5.4.	REQUISITOS PARA LA EJECUCIÓN ASISTEMÁTICA DEL PLANEAMIENTO.....	668
5.4.1.	Introducción.....	668
5.4.2.	Requisitos para la ejecución sistemática del planeamiento ..	669
5.4.3.	Función legitimadora del planeamiento. Planeamiento necesario para la ejecución	670
5.4.4.	Orden de prioridades establecido en el planeamiento para su ejecución	673
5.4.5.	Delimitación de las unidades sistemáticas de ejecución (Unidades de Ejecución, UE, polígonos o Unidades de Actuación, UA)	673
A.	Concepto de Unidad Sistemática de Ejecución, Unidad de Ejecución, polígono o Unidad de Actuación.....	675
B.	Criterios de delimitación de las Unidades Sistemáticas de Ejecución (UE, polígonos o UA).....	676
1)	Criterios para la delimitación de una Unidad Sistemática de Ejecución (UE, polígono o UA)	676
2)	Unidad Sistemática de Ejecución continua o discontinua (UE, polígono o UA).....	685
C.	Momento y procedimiento de delimitación de las Unidades Sistemáticas de Ejecución.....	689
D.	Contenido documental del Proyecto de Delimitación de Unidades Sistemáticas de Ejecución.....	690
E.	Procedimiento específico de determinación y delimitación de una Unidad Sistemática de Ejecución.....	690
F.	Efectos de la delimitación de una Unidad Sistemática de Ejecución	694
5.4.6.	Fijación del sistema de ejecución	695
5.4.7.	Los Proyectos de Urbanización.....	697
A.	Concepto y finalidad	697
B.	Contenido.....	697
C.	Efectos	701
D.	Procedimiento	701
5.5.	LAS DIVERSAS CLASES DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y SU EJECUCIÓN	702
5.5.1.	Introducción	702
5.5.2.	Clases de aprovechamientos objetivos y subjetivos. Ámbito de la edificabilidad y del aprovechamiento. El aprovechamiento tipo, medio o de referencia, o la edificabilidad media ponderada, como eje entre los aprovechamientos objetivos y el aprovechamiento subjetivo por atribución	703
A.	Ámbito de la edificabilidad.....	703
B.	Ámbito de los aprovechamientos	703

	1) Ámbito real de los aprovechamientos de usos concretos o específicos	703
	2) Ámbito virtual de los aprovechamientos homogeneizados o de uso característico o predominante	704
5.5.3.	La cuantía y variabilidad del aprovechamiento subjetivo	708
5.6.	LA GESTIÓN URBANÍSTICA DEL APROVECHAMIENTO. ACTUACIONES SISTEMÁTICAS Y ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS	715
5.6.1.	Introducción	715
5.6.2.	La comparación y equilibrio entre el aprovechamiento objetivo y el aprovechamiento subjetivo	715
5.6.3.	La gestión urbanística del aprovechamiento en unidades de ejecución (actuación sistemática)	719
	A. Actuaciones sistemáticas. Breve análisis de algunas prescripciones legales.	719
	B. Las Unidades sistemáticas de ejecución en la gestión urbanística sistemática de los aprovechamientos.	723
	C. La gestión del aprovechamiento urbanístico en unidades de ejecución excedentarias y deficitarias	724
	1) Unidad de Ejecución (UE, pol., UA) excedentaria de aprovechamiento objetivo	725
	2) Unidad de Ejecución (UE, pol., UA) deficitaria de aprovechamiento objetivo	725
	D. Ejemplos prácticos de gestión urbanística sistemática	727
	1) Gestión urbanística del aprovechamiento tipo o del aprovechamiento medio en Suelo Urbanizable (FIG. 5.4.2-2)	728
	2) Gestión urbanística genérica del aprovechamiento tipo en Suelo Urbano no consolidado.	729
	3) Ejemplo simple de gestión urbanística sistemática del aprovechamiento de referencia en Suelo Urbano No Consolidado (FIGS. 5.4.2-3 a 5.4.2-6)	730
5.6.4.	La gestión urbanística asistemática del aprovechamiento en suelo urbano. Las Transferencias de Aprovechamiento urbanístico (TAU).	734
	A. Gestión urbanística asistemática. Las Transferencias de Aprovechamiento urbanístico (TAU).	734
	B. Gestión urbanística asistemática. Los presupuestos de la licencia de edificación.	735
	C. Las transferencias de aprovechamiento urbanístico	736

D.	La gestión asistemática del aprovechamiento urbanístico. Superficies excedentarias y deficitarias de aprovechamiento objetivo	736
1)	Aspectos generales teóricos de la gestión del aprovechamiento tipo en actuaciones asistemáticas a través de las TAU	736
2)	La gestión de las dotaciones públicas generales —incluidas en, o adscritas a, áreas de reparto— y locales	739
E.	Ejemplo práctico de la gestión urbanística asistemática a través de las transferencias de aprovechamiento urbanístico	739
5.7.	LA ACTUACIÓN SISTEMÁTICA. LOS SISTEMAS DE ACTUACIÓN. TIPOS. ELECCIÓN Y CAMBIO DE SISTEMA. EFECTOS SUSTANTIVOS .	743
5.7.1.	Concepto y clases de sistemas de actuación sistemática	743
5.7.2.	Concepto y clases de sistemas de actuación	744
5.7.3.	La elección del sistema de actuación	751
5.7.4.	Momento de la elección del sistema de actuación	752
5.7.5.	Cambio del sistema de actuación	753
5.8.	EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN.	755
5.8.1.	El sistema de compensación. Concepto.	755
5.8.2.	Elementos del sistema de compensación.	755
A.	Elementos subjetivos.	755
1)	Sujetos privados	757
2)	Entes Administrativos	760
a)	En actuaciones con relevancia en cuanto a terrenos o aprovechamientos urbanísticos .	760
b)	En actuaciones decisorias o procedimentales	762
B.	Elementos objetivos	762
C.	Elementos formales.	763
5.8.3.	Partes de que consta el sistema de compensación.	764
5.8.4.	La aplicación del sistema de compensación	764
A.	Inicio del sistema de compensación cuando ya viene determinado en el planeamiento.	765
B.	Inicio del sistema de compensación cuando su determinación se produce a través del procedimiento específico de delimitación de Unidades de Ejecución (arts. 159 y 38 RG; 146 LS92).	766
5.8.5.	La Junta de Compensación	768
A.	Concepto y naturaleza jurídica de la Junta de Compensación	768

B.	Momentos en los que los propietarios de suelo pueden incorporarse a la Junta de Compensación	772
	1) Miembros fundadores	772
	2) Miembros adheridos	773
C.	Estatutos de la Junta de Compensación	773
	1) Concepto	773
	2) Contenido	774
D.	Bases de Actuación de la Junta de Compensación	776
	1) Concepto	776
	2) Contenido	777
E.	Procedimiento de constitución de la Junta de Compensación	779
	1) Redacción de los Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación	779
	2) Aprobación inicial de los Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación	782
	3) Publicación	782
	4) Formulación de alegaciones	783
	5) Aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación	783
	6) Publicación	783
	7) Requerimiento de la Administración actuante a todos los propietarios	783
	8) Otorgamiento de escritura pública de constitución de la Junta de Compensación	784
	9) Incorporación	784
	10) Aprobación de la escritura de constitución de la Junta de Compensación	784
	11) Inscripción de la Junta, ya constituida	784
	12) Notificación al Presidente de la Junta	784
F.	Efectos de la constitución de la Junta de Compensación	785
G.	Responsabilidad de la Junta de Compensación y obligaciones de sus miembros	785
	1) Obligaciones y responsabilidad de la Junta de Compensación (<i>ad extra</i>)	786
	2) Obligaciones y responsabilidad de los propietarios miembros de la Junta de Compensación (<i>ad intra</i>)	787
H.	Impugnación de los acuerdos de la Junta de Compensación e interposición de interdictos	788
5.8.6.	Sistema de compensación. Procedimiento abreviado	789

5.8.7.	El proyecto de compensación o de reparcelación. La redistribución de beneficios y cargas	789
A.	Concepto	790
B.	Determinaciones y contenido documental	790
C.	Tramitación y aprobación.	792
D.	Efectos de la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.	793
5.8.8.	La ejecución material de las obras de urbanización	793
5.8.9.	La cesión de terrenos y obras de urbanización. La recepción de las obras de urbanización.	795
5.8.10.	Adjudicación y, en su caso, edificación de solares	798
5.9.	EL SISTEMA DE COOPERACIÓN. LA REPARCELACIÓN	798
5.9.	1. Introducción	798
5.9.	2. Concepto de sistema de cooperación	798
5.9.3.	Partes del sistema de cooperación. La reparcelación como elemento central del sistema de cooperación	800
5.9.4.	Casos en los que no es necesaria alguna parte del sistema	802
A.	Innecesariedad de la fase de «redistribución dominical».	802
B.	Innecesariedad de la fase de «ejecución de las obras de urbanización».	803
5.9.5.	La reparcelación. Aspectos conceptuales	803
A.	Aspectos normativos y doctrinales de la institución reparcelatoria	804
B.	Elementos de la reparcelación (epígrafe 5.6.2)	809
C.	Los efectos de la reparcelación.	809
	1) Efectos jurídico-reales.	810
	2) Efectos económicos	811
5.9.6.	La reparcelación. Aspectos procedimentales.	812
A.	El procedimiento ordinario de la reparcelación	812
B.	Los procedimientos abreviados de la reparcelación	815
	1) La reparcelación voluntaria	815
	2) La reparcelación simplemente económica	816
	3) La normalización de fincas.	816
5.9.7.	Aspectos sustantivos. El Proyecto de Reparcelación	817
A.	Criterios para la redacción del Proyecto de Reparcelación	817
B.	Documentos del Proyecto de Reparcelación.	826
C.	Exposición de algunos aspectos de un ejemplo concreto de Proyecto de Reparcelación	826

5.9.8.	Otros aspectos del sistema de cooperación externos al Proyecto de Reparcelación.....	832
5.10.	EL SISTEMA DE EJECUCIÓN FORZOSA.....	834
5.11.	EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN.....	838
5.11.1.	Introducción.....	838
5.11.2.	Ámbito de aplicación del sistema de expropiación.....	839
5.11.3.	Aspectos sustantivos. Determinación del justiprecio. El Proyecto de Expropiación.....	840
5.11.4.	Aspectos procedimentales.....	841
5.11.5.	La liberación de la expropiación en el sistema de expropiación. Requisitos, efectos e incumplimiento del liberado.....	842
5.11.6.	La reversión de los terrenos en el sistema de expropiación ..	843
5.12.	EL SISTEMA CONCURRENCIAL. EL AGENTE URBANIZADOR NO PROPIETARIO DE SUELO.....	843
5.13.	LAS ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS A TRAVÉS DE LAS TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN SUELO URBANO.....	849
5.13.1.	Introducción.....	849
5.13.2.	Antecedentes.....	850
5.13.3.	Requisitos para su entrada en funcionamiento. La solicitud de licencia de edificación y las obras de urbanización.....	851
5.13.4.	Modalidades de transferencias y técnica operativa. La necesidad de valoración.....	852
5.13.5.	Intervención mediadora de la Administración en las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico.....	854
5.13.6.	Registro de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico.....	854
5.14.	LA OBTENCIÓN DE TERRENOS DOTACIONALES.....	855
5.14.1.	Introducción.....	855
5.14.2.	Ámbito de los terrenos dotacionales.....	855
5.14.3.	Dotaciones públicas de carácter general (sistemas generales públicos).....	857
A.	Obtención de dotaciones públicas de carácter general en suelo urbano.....	859
1)	Dotaciones de carácter general en suelo urbano con aprovechamiento tipo o semejante.....	859
2)	Dotaciones de carácter general en suelo urbano en municipios en los que no rijan las disposiciones sobre áreas de reparto en suelo urbano ni cálculo del aprovechamiento tipo o semejante.....	860
B.	Obtención de dotaciones públicas de carácter general en suelo urbanizable.....	860

5.14.4.	Dotaciones públicas de carácter local (dotaciones locales públicas).....	860
A.	Obtención de dotaciones públicas de carácter local en suelo urbano	861
1)	Dotaciones de carácter local en suelo urbano con aprovechamiento tipo.....	861
2)	Dotaciones de carácter local en suelo urbano en municipios en los que no rijan las disposiciones sobre áreas de reparto en suelo urbano ni cálculo del aprovechamiento tipo ni, por tanto, tengan un aprovechamiento de referencia.....	862
B.	Obtención de dotaciones públicas en suelo urbanizado	862
C.	Obtención de dotaciones públicas de carácter local en suelo urbanizable.....	864
5.14.5.	Los procedimientos para la obtención de suelos para dotaciones públicas, de carácter general o local	864
A.	El procedimiento de la gestión sistemática de la Unidad de Ejecución para la obtención de terrenos dotacionales públicos.....	864
B.	El procedimiento de las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico (TAU) para la obtención de terrenos dotacionales públicos.....	867
C.	El procedimiento de la expropiación para la obtención de terrenos dotacionales públicos	867
D.	La ocupación directa (voluntaria) para la obtención de terrenos dotacionales públicos.....	868
5.15.	LA EXPROPIACIÓN FORZOSA EN LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.....	869
5.15.1.	Introducción	869
5.15.2.	Supuestos expropiatorios en la ejecución del planeamiento ..	872
5.15.3.	Justiprecio expropiatorio	874
5.15.4.	Procedimientos expropiatorios de fijación del justiprecio ...	875
A.	Procedimiento de tasación conjunta	877
1)	Contenido documental y procedimiento... ..	877
2)	Fases del procedimiento.....	878
B.	Procedimiento de expropiación individual	879
5.15.5.	Pago del justiprecio.....	879
5.15.6.	Ocupación e inscripción en el Registro de la Propiedad	883
5.15.7.	Reversión de terrenos expropiados	883

A.	Reversión por alteración del uso que motivó la expropiación de suelo en virtud de modificación o revisión del instrumento de ordenación territorial y urbanística	884
B.	Reversión en las expropiaciones motivadas por el incumplimiento de deberes urbanísticos	885
5.15.8.	La retasación	886
5.15.9.	Otros aspectos complementarios de las expropiaciones	886
5.16.	SUPUESTOS INDEMNIZATORIOS	887
5.16.1.	Generalidades	887
5.16.2.	Supuestos de hecho que dan lugar a que sea posible la exigencia de indemnización	889
A.	§425. Por causa de alteración del planeamiento (art. 48 LS15)	889
B.	Por vinculaciones o limitaciones singulares [art. 48, b) LS15]	890
C.	Por los efectos de una información urbanística incorrecta	890
D.	Por demora en la resolución de procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación o ejecución urbanística	892
E.	Por impedir el ejercicio de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización	892
F.	Por gastos inútiles por efecto de la disposición, del acto o del hecho que motive la valoración	892
5.16.3.	Supuestos de hecho que dan lugar a indemnización por causas derivadas del otorgamiento del título habilitante para el uso del suelo	893
A.	Indemnización por otorgamiento ilegal del título habilitante	894
B.	Indemnización por denegación improcedente	895
C.	Indemnización por otorgamiento defectuoso	895
5.16.4.	Supuestos de hecho que no dan lugar a exigencia de indemnización	895
5.17.	LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS	895
5.17.1.	Introducción	895
5.17.2.	Antecedentes	896
5.17.3.	Concepto y naturaleza jurídica	897
5.17.4.	Normativa legal vigente	898
5.17.5.	Principios rectores	899
5.17.6.	Límites de los convenios urbanísticos	899
5.17.7.	El incumplimiento de los convenios urbanísticos	900

**CAPÍTULO 6
EL DERECHO Y EL DEBER DE EDIFICAR. LA EDIFICACIÓN Y SUS
INCIDENCIAS**

6.1.	EL DERECHO Y, EN SU CASO, EL DEBER DE EDIFICAR. LA EDIFICACIÓN	902
6.1.1	El derecho y el deber de edificar	902
6.1.2.	La condición de solar, requisito para la edificación.	903
	A. En las actuaciones sistemáticas	903
	B. En las actuaciones asistemáticas	904
6.1.3.	El equilibrio entre aprovechamiento objetivo y aprovechamiento subjetivo como requisito para la edificación	904
	A. En las actuaciones sistemáticas	904
	B. En las actuaciones asistemáticas en suelo urbano a través de las TAU	905
6.1.4.	La licencia de edificación, requisito para la edificación	905
6.1.5.	El proceso de edificación	906
6.2.	EL DEBER DE CONSERVACIÓN. LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS. LA RUINA URBANÍSTICA	908
6.2.1.	El deber de conservación	908
	A. Introducción	908
	B. Contenido y alcance de las obras de conservación	912
6.2.2.	Las órdenes de ejecución de obras de conservación de la edificación	918
	A. Carácter	918
	B. Clases de órdenes de ejecución	919
	C. Finalidades	920
6.2.3.	Los catálogos como instrumentos de conservación de la edificación	923
6.2.4.	La protección del Patrimonio Histórico	924
6.2.5.	La rehabilitación de áreas urbanas, de edificios y de viviendas	927
6.2.6.	El estado de ruina: concepto, supuestos, procedimiento de declaración y efectos	937
	A. Concepto legal del estado de ruina. La «unidad predial»	937
	1) Concepto legal del estado ruinoso	937
	2) Concepto de «unidad predial»	939
	B. Consideración especial de los supuestos del art. 183 LS76 (247 LS92)	941

	1)	Ruina económica	944
	2)	Ruina técnica	945
	3)	Ruina urbanística	945
C.		Procedimientos de declaración de ruina	946
	1)	Clases. La ruina inminente	946
	2)	Órganos competentes para la declaración de ruina	947
	3)	Interesados	947
	4)	Fases del procedimiento	948
	a)	Iniciación	948
	b)	Instrucción	948
	c)	Terminación	949
D.		Efectos	949

**CAPÍTULO 7
LA INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA DE LAS ACTIVIDADES DE
EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO Y DEL SUBSUELO. LAS LICENCIAS
URBANÍSTICAS**

7.0.	LEGISLACIÓN APLICABLE EN MATERIA DE LICENCIAS URBANÍSTICAS	952
7.1.	FUNDAMENTO Y TÉCNICAS JURÍDICAS DEL CONTROL PREVIO POR LA ADMINISTRACIÓN DEL USO ARTIFICIAL DEL SUELO	955
7.2.	LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS	957
	7.2.1. Concepto de licencia urbanística. Referencia al carácter declarativo o constitutivo de las licencias	957
	7.2.2. Naturaleza jurídica de las licencias urbanísticas	961
	A. Especificidad	961
	B. Carácter previo. El cambio operado por la normativa comunitaria	963
	C. Carácter mixto (real y personal)	986
	D. Carácter reglado	991
	E. Carácter no excluyente	995
7.3.	ACTOS SUJETOS A LICENCIA	1001
7.4.	SUJETOS OBLIGADOS A SOLICITAR LICENCIA, REFERENCIA AL PROCEDIMIENTO EXCEPCIONAL PREVISTO EN LA DISPOSICIÓN ADICIONAL DÉCIMA LS15.	1004
7.5.	ACTOS NO SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA.	1006
	7.5.1. Las obras públicas de «interés general»	1011
	7.5.2. La evolución de la jurisprudencia en materia de obras públicas de interés general	1014
	7.5.3. Las obras complementarias y sucesivas	1019
	7.5.4. Licencias de usos y obras provisionales que no dificulten la ejecución de los planes	1023

	A.	Inclusión de actividades clasificadas	1026
	B.	El carácter reglado de estas licencias y el principio de proporcionalidad	1027
	C.	Aplicabilidad a edificios en fuera de ordenación	1030
	D.	El cambio normativo en la materia: el art. 19 LrS98 y la LS 2015	1032
7.5.5.		Las licencias de parcelación y edificación en suelo no urbanizable	1033
7.5.6.		Licencias de primera ocupación o utilización	1039
7.6.		PROCEDIMIENTO DE OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS. REGULACIÓN NORMATIVA	1044
7.6.1.		Iniciación del procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas.	1045
	A.	Consulta previa.	1045
	B.	Presentación de la solicitud de licencia	1047
	C.	Requisitos de la solicitud	1047
	D.	Obras mayores y obras menores.	1048
	E.	Necesidad de proyecto técnico.	1050
		1. Proyecto básico y de ejecución	1051
		2. Técnico competente.	1051
		3. Visado Colegial	1054
	F.	Abono de tasas e impuestos	1054
7.6.2.		Instrucción	1058
	A.	Regla general	1058
	B.	Plazos para resolver. Requerimiento de subsanación de deficiencias	1058
	C.	Informes	1059
		1) De los servicios de la Corporación Local	1059
		2) De otros organismos.	1060
		3) De terceros interesados	1060
		4) De las Comisiones Informativas	1061
7.6.3.		Terminación	1062
	A.	Resolución expresa por el órgano competente	1062
		1. Resolución favorable	1062
	B)	Legislación aplicable	1062
	C)	Plazo para la ejecución de las prescripciones de la licencia. Caducidad	1063
		2) Resolución denegatoria	1064
		3) Declaración de inadmisibilidad	1064
	D.	Resolución presunta. El silencio positivo	1065
	E.	Terminación anormal	1084

1)	Renuncia	1084
2)	Desistimiento	1084
3)	Caducidad	1085

CAPÍTULO 8

LA INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN EL MERCADO INMOBILIARIO

8.1.	LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO Y LOS PATRIMONIOS MUNICIPALES DEL SUELO	1088
8.2.	EL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO	1095
8.2.1.	Concepto y justificación	1095
8.2.2.	Constitución	1096
8.2.3.	Bienes integrantes	1097
8.2.4.	Destino	1099
8.2.5.	Gestión	1101
8.2.6.	Cesiones de suelo	1102
	A. Cesiones onerosas	1102
	B. Cesiones gratuitas	1103
	C. Cesiones entre Administraciones	1103
	D. Información y tutela autonómicas	1104
8.3.	DERECHO DE SUPERFICIE	1105
8.4.	LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO	1108
8.4.1.	Antecedentes y regulación civil	1109
	A. Los derechos de tanteo y retracto en el Derecho Civil	1109
	B. Los derechos de tanteo y retracto en el Derecho Administrativo español	1110
8.4.2.	El tanteo y retracto en la regulación positiva en la legislación urbanística española	1111
	A. Fines a conseguir	1112
	B. Transmisiones sometidas a tanteo y retracto	1112
	C. Objeto material a que se refieren los derechos de tanteo y retracto	1112
	D. Delimitación de áreas de sometimiento a tanteo y retracto	1112
	E. Procedimiento de enajenación de inmuebles sometidos y forma de ejercicio del derecho de tanteo y retracto	1114
8.5.	REGISTROS DE CONTENIDO URBANÍSTICO	1115
8.5.1.	El Registro de la Propiedad	1117
	A. Antecedentes	1118
	B. Concepto	1118
	C. Órgano para su creación/dependencia	1118

	D.	Finalidad	1118
	E.	Carácter	1119
	F.	Supuestos a incluir o actos a inscribir o anotar . . .	1119
	G.	Especialidades del procedimiento de inscripción .	1121
	H.	Efectos de la inscripción	1121
	I.	Relaciones con otros registros	1122
	J.	Otros aspectos	1122
8.5.2.		El catastro	1126
	A.	Antecedentes	1126
	B.	Concepto	1126
	C.	Órgano para su creación/dependencia	1127
	D.	Finalidad	1127
	E.	Carácter	1128
	F.	Supuestos a incluir o actos a inscribir	1128
	G.	Especialidades del procedimiento y efectos de la inscripción	1128
	H.	Relaciones con otros registros	1128
8.5.3.		Las Ponencias de valores catastrales	1129
	A.	Competencia para la elaboración y aprobación de las ponencias de valores catastrales	1129
	B.	Los convenios de colaboración para el ejercicio de las competencias de la Dirección General del Catastro	1130
8.5.4.		El registro de solares	1131
	A.	Concepto	1131
	B.	Órgano para su creación/dependencia	1132
	C.	Finalidad	1133
	D.	Carácter	1133
	E.	Supuestos a incluir o actos a inscribir	1133
	F.	Especialidades del procedimiento de inscripción .	1133
	G.	Efectos de la inscripción	1133
	H.	Relaciones con otros registros	1134
8.5.5.		El registro de transferencias de aprovechamiento urbanístico	1134
	A.	Concepto	1135
	B.	Órgano para su creación/dependencia	1135
	C.	Finalidad	1136
	D.	Carácter	1136
	E.	Supuestos a incluir o actos a inscribir	1137
	F.	Procedimiento de inscripción	1137
	G.	Efectos de la inscripción	1137
	H.	Relaciones con otros registros	1138

**CAPÍTULO 9
LA DISCIPLINA URBANÍSTICA**

9.0.	LEGISLACIÓN APLICABLE EN MATERIA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA	1140
9.1.	LA PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA	1143
9.1.1.	Actuaciones sin título habilitante o sin ajustarse a sus determinaciones (obras y actos sin título habilitante o contra título habilitante)	1147
A.	Obras en curso de ejecución	1149
1)	Órganos competentes para la suspensión de las obras iniciadas	1152
2)	Procedimiento	1154
a)	1.ª fase: Suspensión de las obras iniciadas .	1154
b)	2.ª fase: Comprobación del carácter legalizable o no legalizable de las obras iniciadas	1155
c)	3.ª fase: Resolución	1156
B.	Obras totalmente terminadas	1160
1)	Órganos competentes para efectuar el requerimiento de solicitud de licencia y/o adaptación de las obras realizadas a la licencia u orden de ejecución	1160
2)	Concepto de obras totalmente terminadas .	1161
3)	Carácter y efectos del plazo para ejercer la acción de protección de la legalidad urbanística.....	1162
4)	Procedimiento	1165
a)	1.ª fase: Requerimiento.	1165
b)	2.ª fase: Comprobación del carácter legalizable o no de las obras ejecutadas	1165
c)	3.ª fase: Resolución	1166
C.	Otros actos sin título habilitante o sin ajustarse a sus determinaciones (obras y actos sin título habilitante o contra título habilitante)	1167
9.1.2.	Actuación frente a licencias ilegales	1167
A.	Suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y paralización de las obras iniciadas	1167
1)	Órgano competente para decidir la suspensión	1168
2)	Requisitos exigibles para la suspensión.	1171
a)	Relativos a la licencia.....	1171

Índice Sistemático

b)	Relativos al tipo de obras	1171
c)	Relativos al plazo de remisión de la resolución suspensiva a la Sala de lo Contencioso-Administrativo competente	1171
3)	El proceso especial del art. 127 LJCA, de 13 de julio de 1998.	1172
B.	La revisión de las licencias u órdenes de ejecución	1173
9.1.3.	Restauración del orden urbanístico en supuestos especiales derivados de la calificación del suelo	1174
A.	En zonas verdes, suelo no urbanizable protegido o espacios libres	1174
B.	En suelo no urbanizable o urbanizable no programado sin PAU	1175
9.2.	DERECHO URBANÍSTICO SANCIONADOR. PRINCIPIOS INSPIRADORES.	1177
9.2.1.	Identidad ontológica entre sanción pena.	1178
9.2.2.	Principio de legalidad	1181
9.2.3.	Principio de irretroactividad	1184
9.2.4.	Principio de tipicidad	1185
9.2.5.	Principio de culpabilidad	1186
9.2.6.	Principio de proporcionalidad.	1188
9.2.7.	Principio de presunción de inocencia.	1189
9.2.8.	Principio <i>non bis in ídem</i>	1190
9.3.	LAS INFRACCIONES URBANÍSTICAS	1192
9.3.1.	Concepto	1192
9.3.2.	Clases	1192
9.3.3.	Efectos	1195
9.3.4.	Prescripción	1195
9.4.	PERSONAS RESPONSABLES DE LAS INFRACCIONES URBANÍSTICAS	1196
9.4.1.	Administrados.	1197
A.	Administrados, en general	1197
B.	Promotores, empresarios de las obras y técnicos directores	1197
C.	Facultativos y miembros de la Corporación	1197
9.4.2.	Administraciones Públicas	1198
A.	Administración urbanística actuante.	1198
B.	Otras Administraciones, promotoras de actuaciones urbanísticas	1199
9.4.3.	Circunstancias modificativas de la responsabilidad.	1199
9.5.	LAS SANCIONES URBANÍSTICAS	1200

9.5.1.	Las multas. Reglas para su imposición.	1201
	A. Independencia	1201
	B. Infracciones conexas	1202
	C. Graduación de las multas	1202
	1) Según el tipo de hechos	1202
	2) Según el tipo de infractor	1202
	3) Según el órgano competente para imponer las multas	1203
	4) Prohibición del beneficio económico	1203
	D. Cuantía de las multas	1204
9.5.2.	Otras consecuencias de las infracciones	1205
9.6.	PROCEDIMIENTO SANCIONADOR	1205
9.6.1.	Sujetos intervinientes en el procedimiento sancionador	1208
	A. Órgano competente para la instrucción	1209
	B. Órganos competentes para imponer la sanción. Referencia especial a la desconcentración de atribuciones sancionadoras	1209
	C. Los interesados	1212
9.6.2.	Fases del procedimiento sancionador	1213
	A. Fase Primera: Iniciación	1214
	B. Fase Segunda: Instrucción.	1215
	1) Acuerdo de iniciación	1215
	2) Alegaciones	1215
	3) Prueba	1215
	4) Propuesta de resolución	1216
	5) Audiencia	1216
	C. Fase Tercera: Resolución	1216
9.6.3.	La acción pública en materia urbanística	1217
9.7.	LOS DELITOS CONTRA LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y EL URBANISMO.	1220
9.7.1.	Tipificación del ilícito penal	1220
9.7.2.	El suelo penalmente protegido	1222
9.7.3.	Carácter permanente del ilícito penal	1224
9.7.4.	Carácter especial del delito	1224
9.7.5.	Delitos que pueden cometer las autoridades o funcionarios públicos en materia de Ordenación del Territorio.	1225
	BIBLIOGRAFÍA	1229