

ÍNDICE

Abreviaturas	11
Lección 1. Ordenación del territorio y urbanismo: evolución, distribución de competencias y regulación actual	13
<i>Luis Martín Rebollo</i>	
1. INTRODUCCIÓN: ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.	13
<i>Precisiones conceptuales</i>	13
<i>La ordenación del territorio</i>	14
2. LA DISTRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS EN MATERIA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO	17
3. EVOLUCIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA EN ESPAÑA	21
<i>El objeto del Derecho Urbanístico</i>	21
<i>Historia de la normativa urbanística española (I): del siglo XIX a la Ley del Suelo de 1956.</i>	24
<i>Historia de la normativa urbanística española (II): de la Ley de 1956 al Texto Refundido de 1976.</i>	26
<i>Historia de la normativa urbanística española (III): del TR de 1976 a la Ley 8/1990 y el TR de 1992</i>	28
4. DE NUEVO SOBRE EL OBJETO Y CONTENIDO DEL DERECHO URBANÍSTICO. LA REGULACIÓN ACTUAL	30
5. EL MARCO NORMATIVO DE LA LEGISLACIÓN ESTATAL	35
<i>La derogada Ley 6/1998 como primera norma de referencia: contenido básico</i>	36
<i>La Ley 8/2007 y el vigente TR de 2008: contenido básico</i>	37
6. RECAPITULACIÓN. EL SISTEMA DE FUENTES EN MATERIA URBANÍSTICA Y DE ORDENACIÓN TERRITORIAL	42
BIBLIOGRAFÍA BÁSICA	44
ANEXO: MATERIALES COMPLEMENTARIOS DE LECTURA Y ESTUDIO.	45

Lección 2. El planeamiento urbanístico	51
<i>Mariano López Benítez</i>	
1. IDEAS GENERALES	51
<i>Importancia y funciones del plan urbanístico</i>	51
<i>Naturaleza jurídica de los planes de urbanismo</i>	52
2. EL SISTEMA DE PLANEAMIENTO: LAS CLASES DE PLANES Y NOR- MAS URBANÍSTICAS	52
<i>El planeamiento supralocal</i>	53
<i>El planeamiento local</i>	54
3. EL PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN Y LA APROBACIÓN DE LOS PLANES URBANÍSTICOS	55
<i>Fases del procedimiento de elaboración de los Planes</i>	55
<i>Competencias</i>	57
4. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DE LOS PLANES	58
<i>Publicación de los Planes</i>	58
<i>Efectos tras la entrada en vigor de los Planes</i>	58
Publicidad del contenido de los Planes	58
Ejecutividad de los Planes	60
Obligatoriedad	60
5. VIGENCIA Y REVISIÓN O MODIFICACIÓN DE LOS PLANES	61
<i>Precisiones conceptuales sobre la distinción entre revisión y modifi- cación</i>	61
<i>Supuestos y procedimiento de revisión del planeamiento</i>	62
<i>Modificación ordinaria y cualificada</i>	62
<i>Alteraciones del planeamiento y derecho de indemnización</i>	63
BIBLIOGRAFÍA BÁSICA	63
ANEXO: MATERIALES COMPLEMENTARIOS DE LECTURA Y ES- TUDIO	65
Lección 3. El régimen del suelo	67
<i>José María Baño León</i>	
1. INTRODUCCIÓN	67
2. BREVE RESEÑA DE LA EVOLUCIÓN LEGISLATIVA	67
3. LA PROPIEDAD DEL SUELO	68
4. CLASIFICACIÓN Y SITUACIONES DEL SUELO	70
<i>Distinción</i>	70
<i>Suelo rural</i>	71

	<i>Suelo urbanizado</i>	73
5.	LAS VALORACIONES DEL SUELO. RESPONSABILIDAD POR CAMBIO DE PLANEAMIENTO Y EXPROPIACIÓN FORZOSA	74
	<i>Introducción</i>	74
	<i>Responsabilidad frente a los cambios en los planes urbanísticos</i>	75
	<i>Válor del suelo rural y del suelo urbanizado</i>	76
	Suelo rural	76
	Suelo urbanizado	76
6.	EL PRINCIPIO DE EQUITATIVA DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS ENTRE LOS PROPIETARIOS	77
	BIBLIOGRAFÍA BÁSICA	78
	ANEXO: MATERIALES COMPLEMENTARIOS DE LECTURA Y ESTUDIO	79
	Lección 4. La ejecución del planeamiento	89
	<i>Juan Ramón Fernández Torres</i>	
1.	CONCEPTO	89
	<i>La urbanización como servicio público</i>	89
	<i>La diversidad de modalidades de ejecución del planeamiento</i>	90
2.	PRESUPUESTOS JURÍDICOS	90
	<i>Clases de planes legitimadores de la ejecución</i>	91
	<i>La delimitación del ámbito de gestión o unidad de ejecución</i>	92
3.	LOS SISTEMAS DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	93
	<i>Marco general</i>	93
	<i>El sistema de compensación</i>	95
	Significado y alcance	95
	El arranque del sistema	96
	Naturaleza y régimen jurídico de las Juntas de Compensación	96
	El funcionamiento del sistema	99
	Responsabilidad de la Junta de Compensación y de sus integrantes	100
	<i>El sistema de cooperación</i>	101
	<i>El sistema de expropiación</i>	102
	<i>El sistema de ejecución forzosa</i>	103
	<i>La ejecución a través de un agente urbanizador</i>	104
4.	LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS	105
	BIBLIOGRAFÍA BÁSICA	106

Lección 5. La edificación	107
<i>Eva Desdentado Daroca</i>	
1. LA EDIFICACIÓN.	107
<i>Los presupuestos de la edificación urbana</i>	108
<i>El derecho y el deber de edificar. La edificación forzosa</i>	108
El derecho a edificar	108
El deber de edificar	108
Consecuencias del incumplimiento del deber de edificar	109
<i>El derecho de superficie como medida de fomento de la edificación</i>	109
2. EL PROCESO DE EDIFICACIÓN Y EL RÉGIMEN DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS	110
<i>La licencia de edificación y su naturaleza jurídica</i>	110
<i>El alcance objetivo y subjetivo del deber de obtener previa licencia</i>	111
Alcance objetivo del deber de obtener previa licencia	111
Alcance subjetivo del deber de obtener previa licencia	111
<i>La consulta urbanística previa</i>	112
Publicidad de la información urbanística y derecho a formular consulta	112
Efectos de la información proporcionada en contestación a la consulta.	113
<i>La competencia y el procedimiento de otorgamiento de la licencia de edificación</i>	113
La competencia municipal para el otorgamiento de la licencia de edificación	113
El procedimiento de tramitación de la solicitud de licencia. Necesidad de proyecto técnico y regla del silencio positivo	113
<i>La eficacia de la licencia</i>	116
<i>Supuestos indemnizatorios</i>	116
<i>Otras licencias: provisionales, de primera ocupación y de actividad</i>	116
Licencias provisionales.	116
Licencia de primera ocupación y cédula de habitabilidad	117
Licencia de actividad	117
3. EL DEBER DE CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y SUS LÍMITES	118
<i>El deber de conservación y rehabilitación</i>	118
<i>Los límites del deber de conservación. La declaración de ruina y el deber de demoler</i>	119
Límites del deber de conservación	119
El concepto de ruina	119

La declaración formal de ruina	119
Efectos de la declaración de ruina. Consecuencia del incumplimiento de los deberes de demolición y rehabilitación . .	120
<i>El deber especial de conservación de la propiedad monumental.</i> . .	120
BIBLIOGRAFÍA BÁSICA	121
ANEXO: MATERIALES COMPLEMENTARIOS DE LECTURA Y ESTUDIO.	123
Lección 6. La disciplina urbanística	133
<i>Manuel Rebollo Puig</i>	
1. PANORAMA GENERAL DE LOS MEDIOS DE DISCIPLINA URBANÍSTICA	133
2. RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD ANTE ACTUACIONES SIN LICENCIA	135
<i>Supuestos de hecho y decisión final para el restablecimiento de la legalidad.</i>	135
<i>Procedimiento.</i>	137
<i>En particular, la medida provisional de suspensión de la obra o actuación</i>	138
<i>Competencia</i>	140
<i>Plazo para ejercer estas potestades y consecuencias de su superación</i> .	140
3. RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD ANTE ACTUACIONES CON LICENCIA ILEGAL	142
<i>Anulación en vía de recurso</i>	143
<i>Revisión de oficio y lesividad.</i>	144
<i>El remedio específico establecido en la legislación urbanística</i>	144
<i>Impugnación por la Administración autonómica</i>	145
<i>Responsabilidad de la Administración.</i>	146
4. ÓRDENES DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA.	146
5. RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA Y TERCEROS ADQUIRENTES	148
6. INFRACCIONES Y SANCIONES URBANÍSTICAS.	149
<i>Infracciones urbanísticas: clasificación general</i>	149
<i>Sanciones urbanísticas: clases (multa e inhabilitaciones) y extensión</i> .	150
<i>Responsables de las infracciones</i>	152
<i>Competencia sancionadora</i>	153
7. DERECHO CIVIL ANTE ACTUACIONES URBANÍSTICAS ILEGALES.	153
8. DERECHO PENAL ANTE ACTUACIONES URBANÍSTICAS ILEGALES	154

BIBLIOGRAFÍA BÁSICA	155
ANEXO: MATERIALES COMPLEMENTARIOS DE LECTURA Y ESTUDIO.	157
Lección 7. La vivienda	163
<i>Miguel Beltrán de Felipe</i>	
1. INTRODUCCIÓN.	163
2. LA VIVIENDA COMO OBJETO DE UN DERECHO: EL ARTÍCULO 47 CE	164
3. EL MARCO COMPETENCIAL	166
<i>El papel del Estado</i>	166
<i>Las competencias de las CCAA</i>	170
<i>El funcionamiento real del sistema: un ejemplo de «spending power» que distorsiona el modelo competencial</i>	176
4. LA INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA: LA VPO (EL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA A LA VIVIENDA)	179
<i>Los planes de vivienda</i>	180
<i>Las actuaciones protegibles: ¿qué y cómo se protege?</i>	180
<i>Las ayudas públicas</i>	185
<i>Las competencias (u obligaciones) locales: los nuevos PMV</i>	187
<i>Conclusión: los cambios en las políticas públicas de vivienda</i>	191
BIBLIOGRAFÍA BÁSICA	194
Lección 8. El subsuelo	197
<i>Juan Manuel Alegre Ávila</i>	
1. EL SUBSUELO EN EL CÓDIGO CIVIL.	197
2. EL SUBSUELO EN LA NORMATIVA URBANÍSTICA ESTATAL.	197
3. EL SUBSUELO EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA AUTONÓMICA.	198
4. EL SUBSUELO EN LA DOCTRINA: EL CRITERIO DEL INTERÉS.	199
<i>Planteamiento tradicional: la síntesis de Vicente Montés Penadés</i>	199
<i>El subsuelo en los Códigos Civiles europeos</i>	200
5. EL SUBSUELO COMO ENTIDAD JURÍDICA AUTÓNOMA EN LA DOCTRINA DOMINANTE.	201
<i>La postura de Alejandro Nieto</i>	201
<i>La crítica de Tomás Ramón Fernández a la tesis de Nieto</i>	201

6.	EL SUBSUELO EN LA DOCTRINA CIVILISTA: UN REPASO A UNA EVOLUCIÓN MARCADA POR LA CRECIENTE AUTONOMÍA DEL SUBSUELO	202
	<i>Un nombre señero de la doctrina hipotecarista: Jerónimo González .</i>	202
	<i>La división del dominio de la finca en tres grupos o niveles. El aprovechamiento del subsuelo a través de la técnica de la servidumbre: la tesis de Guimerá Pedraza</i>	203
	<i>La sustantivación de los aprovechamientos urbanísticos del subsuelo: López Fernández</i>	204
7.	EL SUBSUELO EN LA PRIMERA JURISPRUDENCIA CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVA Y EN LA LA JURISPRUDENCIA CIVIL	204
8.	EL SUBSUELO EN LA JURISPRUDENCIA CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVA	206
9.	EL SUBSUELO EN LA DOCTRINA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO	210
10.	EL ENTENDIMIENTO DEL SUBSUELO QUE AQUÍ SE PROPONE	213
	<i>De la extensión en sentido vertical de la propiedad de un fundo o terreno</i>	214
	<i>Del «ius fruendi» del propietario de un terreno</i>	215
	<i>Del ejercicio de las competencias públicas</i>	217
	<i>Del subsuelo del dominio público municipal</i>	217
	La tesis aquí defendida	217
	El entendimiento de la jurisprudencia contencioso-administrativa	218
	Indiferenciación jurídica de los espacios que se hallan debajo del demanio municipal y de la propiedad privada, pública o particular	221
	<i>De la dinámica registral de los aprovechamientos subterráneos</i>	222
11.	EL SUBSUELO EN LA LEGISLACIÓN ESTATAL DE SUELO DE 2007/2008.	223
	BIBLIOGRAFÍA BÁSICA	225
Lección 9. El medio ambiente: normativa internacional y comunitaria		227
	<i>Carmen Plaza Martín</i>	
1.	DERECHO Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.	227
2.	EL DERECHO AMBIENTAL INTERNACIONAL	228
	<i>Primera etapa: desde finales del siglo XIX a principios de los años 70.</i>	228

	<i>Segunda etapa: desde principios de los años 70 a principios de los años 90</i>	230
	<i>Tercera etapa: la década de los años 90 en adelante</i>	232
3.	EL DERECHO AMBIENTAL COMUNITARIO	234
	<i>El desarrollo del Derecho ambiental comunitario a través de las sucesivas reformas del Tratado fundacional</i>	235
	<i>Los objetivos de la Política ambiental comunitaria</i>	242
	<i>Los principios que rigen la política ambiental comunitaria. Su valor jurídico</i>	243
	<i>Los programas comunitarios de acción ambiental</i>	245
	<i>Sobre el Derecho ambiental derivado y su ejecución por los Estados miembros</i>	247
	BIBLIOGRAFÍA BÁSICA	251
	ANEXO: MATERIALES COMPLEMENTARIOS DE LECTURA Y ESTUDIO	253
	Lección 10. El medio ambiente: regulación interna y distribución de competencias	261
	<i>Blanca Lozano Cutanda</i>	
1.	EL MEDIO AMBIENTE EN LA CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA	261
	<i>El medio ambiente como principio rector de la política social y económica</i>	262
	<i>El reconocimiento de la dimensión ambiental de determinados derechos fundamentales</i>	264
	<i>La concepción constitucional del medio ambiente: un concepto amplio e indisociable del ser humano</i>	265
	<i>La tensión medio ambiente-desarrollo económico</i>	266
2.	EL DERECHO AMBIENTAL ESPAÑOL PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE: LAS SINGULARIDADES DE UNA RAMA DEL ORDENAMIENTO EN CRECIENTE EXPANSIÓN	267
3.	LA DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE COMPETENCIAS	271
	<i>El sistema de distribución de competencias entre el Estado y las Comunidades Autónomas</i>	271
	<i>Las competencias ambientales de la Administración local</i>	274
4.	LA ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE	276
	<i>La organización administrativa estatal</i>	276
	<i>La organización administrativa autonómica y su coordinación con la estatal</i>	279

BIBLIOGRAFÍA BÁSICA	280
ANEXO: MATERIALES COMPLEMENTARIOS DE LECTURA Y ESTUDIO.	281
Lección 11. Los sectores objeto de protección medioambiental.	291
<i>María Pardo Álvarez</i>	
1. LA INDETERMINADA CUESTIÓN DEL ÁMBITO MATERIAL QUE ABARCA EL «MEDIO AMBIENTE»	291
2. LAS AGUAS Y SU PROTECCIÓN	292
<i>Aguas interiores</i>	292
<i>Costas</i>	296
3. LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS. LA FLORA Y LA FAUNA	298
4. LA ATMÓSFERA Y SU PROTECCIÓN	302
ANEXO: MATERIALES COMPLEMENTARIOS DE LECTURA Y ESTUDIO.	305
Lección 12. Las técnicas horizontales de protección del medio ambiente.	313
<i>Blanca Lozano Cutanda</i>	
1. TÉCNICAS PARA HACER EFECTIVO EL DERECHO Y DEBER DE LOS CIUDADANOS A PARTICIPAR ACTIVAMENTE EN LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE	313
<i>El derecho a la información como presupuesto de la participación</i>	315
<i>La participación de los ciudadanos para la defensa del medio ambiente en las decisiones políticas y en la actuación administrativa</i>	318
<i>La importancia de las ONG ambientales para la protección del medio ambiente</i>	322
<i>El acceso a los procesos de revisión administrativa y judicial</i>	323
2. EL SISTEMA PARA LA PREVENCIÓN Y RESTAURACIÓN DE LOS DAÑOS AMBIENTALES INTRODUCIDO POR LA LEY DE RESPONSABILIDAD MEDIOAMBIENTAL.	326
<i>El régimen jurídico tradicional de la reparación de daños ambientales y su insuficiencia para darles una cobertura plena</i>	326
<i>El nuevo sistema de responsabilidad medioambiental</i>	329
BIBLIOGRAFÍA BÁSICA	335

ANEXO: MATERIALES COMPLEMENTARIOS DE LECTURA Y ESTUDIO.	337
Lección 13. Las técnicas de ordenación, limitación y control en materia ambiental.	347
<i>Blanca Lozano Cutanda</i>	
1. LA INTERVENCIÓN DE LOS PODERES PÚBLICOS EN LA ACTIVIDAD Y LOS DERECHOS DE LOS PARTICULARES PARA DE LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.	347
<i>El reconocimiento por la Constitución de la protección ambiental como un título de intervención de los poderes públicos</i>	347
<i>El sometimiento de las técnicas de intervención al principio de reserva de Ley.</i>	348
<i>Clases de técnicas de ordenación y limitación.</i>	349
<i>Límites a las potestades de intervención: principio de proporcionalidad, respeto del contenido esencial de los derechos y libertades y principio de garantía patrimonial.</i>	349
2. TÉCNICAS DE EVALUACIÓN PREVIA DE LAS ACTIVIDADES CON INCIDENCIA AMBIENTAL: LA EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DE PROYECTOS Y LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	351
<i>La evaluación de impacto ambiental de proyectos de obras y actividades (EIA).</i>	352
Regulación jurídica	352
Objetivos y configuración de la EIA.	352
Ámbito de aplicación	353
Órganos competentes	354
Procedimiento de evaluación de impacto ambiental.	355
Efectos jurídicos del incumplimiento de la normativa sobre EIA y control permanente de la Administración sobre la actividad autorizada	360
<i>La evaluación de planes y programas con incidencia ambiental o evaluación ambiental estratégica (EAE).</i>	361
Concepto y objetivos	361
Ámbito de aplicación	362
Órganos competentes	364
Procedimiento de evaluación	364
3. LAS AUTORIZACIONES AMBIENTALES.	367
<i>Las características especiales de la autorización en el Derecho ambiental.</i>	367

<i>La comunicación previa como alternativa a la autorización ambiental .</i>	370
<i>La licencia o informe previo municipal</i>	371
<i>La autorización ambiental integrada.</i>	376
4. LA PLANIFICACIÓN COMO TÉCNICA DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE	380
BIBLIOGRAFÍA BÁSICA	383
ANEXO: MATERIALES COMPLEMENTARIOS DE LECTURA Y ESTUDIO.	385
Lección 14. Las técnicas de fomento en materia ambiental .	393
<i>José Luis Bermejo Latre</i>	
1. SIGNIFICADO, ALCANCE Y MODALIDADES DE LA ACTIVIDAD PÚBLICA DE FOMENTO EN MATERIA AMBIENTAL	393
2. EL «FONDO PARA EL PATRIMONIO NATURAL Y LA BIODIVERSIDAD».	395
3. EL FOMENTO DE LA CUSTODIA DEL TERRITORIO.	395
4. LAS AYUDAS A LAS ENTIDADES SIN ÁNIMO DE LUCRO Y LOS INCENTIVOS A LAS EXTERNALIDADES POSITIVAS EN RELACIÓN A LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS	397
5. EL FOMENTO DEL COMERCIO DE PRODUCTOS «AMBIENTALMENTE SOSTENIBLES».	398
6. LAS MEDIDAS DE FOMENTO AMBIENTAL EN EL ÁMBITO DE LA UNIÓN EUROPEA.	400
ANEXO: MATERIALES COMPLEMENTARIOS DE LECTURA Y ESTUDIO.	403
Lección 15. La disciplina ambiental: inspección, restablecimiento de la legalidad y sanciones	405
<i>Tomas Cano Campos</i>	
1. LA DISCIPLINA AMBIENTAL.	405
2. LA INSPECCIÓN ADMINISTRATIVA	407
<i>Concepto y naturaleza jurídica.</i>	407
<i>Competencia y contenido</i>	408
3. LAS MEDIDAS DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD	411
<i>Contenido y regulación</i>	411
<i>Diferencias con las sanciones</i>	412
<i>Las mal llamadas medidas provisionales</i>	414

	<i>Las órdenes de ejecución</i>	415
4.	LAS SANCIONES COMO INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y SU MARCO NORMATIVO ACTUAL	418
	<i>El respaldo sancionador a la protección ambiental</i>	418
	<i>El marco normativo actual de las infracciones y sanciones ambientales</i>	419
5.	LAS INFRACCIONES AMBIENTALES	422
	<i>Concepto y elementos</i>	422
	<i>Clases de infracciones</i>	424
	<i>Concurso de normas ambientales sancionadoras y concurso de infracciones</i>	426
	<i>Los sujetos responsables de las infracciones</i>	428
	<i>Prescripción de las infracciones</i>	430
6.	LAS SANCIONES AMBIENTALES	432
	<i>Concepto</i>	432
	<i>Clases de sanciones ambientales</i>	432
	<i>La imposición y la determinación de las sanciones.</i>	442
	<i>La prescripción de las sanciones</i>	445
	BIBLIOGRAFÍA BÁSICA	445
	ANEXO: MATERIALES COMPLEMENTARIOS DE LECTURA Y ESTUDIO.	447