

ÍNDICE

PRESENTACIÓN	15
TABLA DE ABREVIATURAS	17
Capítulo introductorio. Perspectiva.	21
I. EL URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN EN EL CONTEXTO DEL DERECHO URBANÍSTICO ESPAÑOL	21
1. <i>El urbanismo en Castilla y León.</i>	21
2. <i>Antes de nuestro Derecho urbanístico: de la Ley del Suelo de 1956 a la Sentencia 61/1997 del Tribunal Constitucional</i>	24
3. <i>La legislación del Estado, de 1998 a 2007: ¿liberalización o desregulación?</i>	29
4. <i>La legislación autonómica, de 1990 a 2007: divergencia y convergencia</i>	34
II. EL DERECHO URBANÍSTICO DE CASTILLA Y LEÓN	35
1. <i>La Ley 10/1998 de Ordenación del Territorio.</i>	35
1.1. Origen y objetivos	35
1.2. Estructura y conceptos esenciales	37
1.3. Aplicación y modificaciones	39
2. <i>La Ley de Urbanismo</i>	41
2.1. Origen y objetivos	41
2.2. Estructura y conceptos esenciales	45
2.3. Aplicación y modificaciones	47
3. <i>El Reglamento de Urbanismo.</i>	50
3.1. Origen y objetivos	50
3.2. Estructura	51
3.3. Aplicación y modificaciones	52
4. <i>Síntesis: el Derecho aplicable en Castilla y León tras la aprobación de la nueva Ley del Suelo</i>	53
III. ESQUEMA CRONOLÓGICO	54

Capítulo primero. El régimen del suelo según su clasificación	57
I. DISPOSICIONES GENERALES.	58
1. <i>La actividad urbanística</i>	59
1.1. Objeto y principios generales	59
1.2. Reflejo del objeto y los principios sobre la actividad urbanística pública	61
2. <i>Facultades urbanísticas del derecho de propiedad</i>	62
2.1. Su dependencia de la clasificación del suelo	62
2.2. No obstante, existen algunas reglas de aplicación general	62
3. <i>Deberes urbanísticos</i>	65
II. EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE	67
1. <i>Criterios de clasificación</i>	67
2. <i>Categorías</i>	69
2.1. En suelo urbano.	69
2.2. En suelo urbanizable	71
2.3. Tanto el urbano no consolidado como el urbanizable delimitado se han de agrupar en sectores	72
3. <i>Derechos y deberes en suelo urbano y urbanizable</i>	73
III. EL SUELO RÚSTICO	77
1. <i>La clasificación del suelo como rústico</i>	78
1.1. Se trata de un concepto prácticamente reglado	78
1.2. Escasa o nula incidencia de la Ley 8/2007	78
1.3. Criterios para clasificar el suelo rústico	79
2. <i>Categorías de suelo rústico</i>	81
2.1. Suelo rústico con protección de infraestructuras	83
2.2. Suelo rústico con protección cultural	83
2.3. Suelo rústico con protección natural.	83
2.4. Suelo rústico de entorno urbano, de asentamiento tradicional y con protección agropecuaria	84

2.5. Suelo rústico con protección especial; en particular, la problemática de los suelos contaminados	85
2.6. El suelo rústico común	88
3. <i>Derechos y deberes en suelo rústico</i>	88
IV. LOS MUNICIPIOS SIN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO . . .	92
1. <i>Imposibilidad de clasificar el suelo como urbanizable</i> .	92
2. <i>El régimen de usos</i>	93
2.1. En suelo urbano.	93
2.2. En suelo rústico.	94
Capítulo segundo. El planeamiento territorial y urbanístico	97
I. CONCEPTOS BÁSICOS	98
1. <i>El sistema de planeamiento territorial y urbanístico y sus tres niveles</i>	98
2. <i>Naturaleza jurídica de los instrumentos de planeamiento</i>	99
3. <i>Propiedad y plan</i>	100
II. EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL	103
1. <i>La ordenación del territorio</i>	103
2. <i>Objeto y disposiciones generales de la LOTCyL</i> . . .	104
3. <i>Directrices de ordenación del territorio de Castilla y León</i>	106
4. <i>Directrices de ordenación de ámbito subregional</i>	108
5. <i>Planes y proyectos regionales</i>	110
III. EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL	112
1. <i>Los criterios de ordenación urbanística</i>	112
1.1. Concepto: diferencia con las normas legales de directa aplicación	113
1.2. Criterios sobre crecimiento urbano	115
1.3. Criterios sobre delimitación de sectores. . .	116
1.4. Criterios sobre sostenibilidad y protección del medio ambiente	117
1.5. Criterios sobre protección del patrimonio cultural	119
1.6. Criterios sobre calidad urbana y cohesión social.	119
1.7. Criterios sobre equidistribución.	122

2.	<i>El plan general de ordenación urbana</i>	122
2.1.	Obligatoriedad.	122
2.2.	Determinaciones: cuestiones previas	123
2.3.	Determinaciones de ordenación general	124
2.4.	Determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado.	128
2.5.	Determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable	131
2.6.	Planeamiento previo	135
2.7.	Documentación	135
3.	<i>Las Normas Urbanísticas Municipales</i>	139
IV.	EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	141
1.	<i>Tipología</i>	141
2.	<i>Estudios de detalle</i>	142
3.	<i>Planes parciales</i>	143
4.	<i>Planes especiales</i>	144
V.	ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO UR- BANÍSTICO.	146
1.	<i>Fase de elaboración</i>	146
1.1.	Elaboración.	146
1.2.	Petición de informes.	147
2.	<i>Fase de aprobación</i>	147
2.1.	Aprobación inicial e información pública.	148
2.2.	Trámite ambiental	149
2.3.	Actuaciones posteriores	150
2.4.	Fase final de aprobación del planeamiento general.	151
2.5.	Fase final de aprobación del planeamiento de desarrollo	153
3.	<i>Revisión y modificación</i>	154
4.	<i>Disposiciones complementarias</i>	156
4.1.	Actos posteriores a la aprobación.	156
4.2.	Intervenciones especiales de la Comuni- dad Autónoma.	157
VI.	EFFECTOS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	158

Capítulo tercero. La gestión urbanística	161
I. INTRODUCCIÓN	161
1. <i>Los sujetos de la gestión</i>	163
1.1. Administración pública	163
1.2. Propietario y urbanizador.	165
1.3. Las entidades colaboradoras: Juntas de compensación y asociaciones de propieta- rios ¿personas jurídico-públicas o sujetos privados?	166
2. <i>Los costes de urbanización</i>	167
2.1. Qué hay que costear.	167
2.2. Quién lo costea: la exención relativa de las Administraciones públicas.	168
3. <i>Requisitos de la gestión</i>	170
3.1. Aspectos generales	170
3.2. Información pública, publicación y notifi- cación	172
3.3. Efectos del incumplimiento del deber de resolver	173
II. ACTUACIONES AISLADAS.	174
1. <i>En suelo urbano consolidado</i>	174
1.1. La normalización y la urbanización	174
1.2. Son obras que pueden realizarse por ini- ciativa pública y privada.	175
2. <i>Las actuaciones aisladas públicas</i>	175
2.1. Son las actuaciones de expropiación y de ocupación directa	175
2.2. Su finalidad no es ejecutar las obras previs- tas en el plan; en realidad, articulan pro- cedimientos expropiatorios especiales con tasación conjunta	177
III. ACTUACIONES INTEGRADAS	178
1. <i>Conceptos previos</i>	178
1.1. Unidad de actuación.	178
1.2. El aprovechamiento como dato previo para la gestión: límites	183
1.3. Proyecto de actuación	185

2.	<i>Sistemas</i>	187
2.1.	Elección del sistema	187
2.2.	Descripción de los distintos sistemas	189
2.3.	Novedades a la luz de la LS	202
Capítulo cuarto. La intervención en el uso del suelo 205		
I.	INTRODUCCIÓN	205
1.	<i>La disciplina urbanística</i>	205
2.	<i>Su objeto: los deberes de uso y conservación</i>	207
2.1.	Alcance	207
2.2.	Las órdenes de ejecución	210
2.3.	La inspección técnica de construcciones	211
3.	<i>Competencias</i>	212
II.	EL CONTROL PREVENTIVO: LA LICENCIA URBANÍSTICA	213
1.	<i>La regla de la obligatoriedad de la licencia previa</i>	213
1.1.	Actos sujetos a licencia previa	213
1.2.	Obras exentas; el caso de las obras públicas	214
2.	<i>Naturaleza jurídica y caracteres de la licencia</i>	216
3.	<i>Régimen jurídico</i>	219
3.1.	Requisitos: cumplimiento íntegro de deberes urbanísticos y la excepción relativa a los usos de interés general	219
3.2.	Procedimiento	220
3.3.	La protección del administrado	221
III.	PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD	224
1.	<i>La paralización de obras en curso de ejecución</i>	226
1.1.	En caso de obras sin licencia o sin observancia de sus cláusulas	226
1.2.	En caso de obras con licencia ilegal	227
1.3.	Algunas reglas comunes	229
2.	<i>Restauración de la legalidad</i>	230
2.1.	Procedimiento	230
2.2.	Plazos	231
2.3.	Objeto del expediente: el análisis de la compatibilidad de las obras con el planeamiento urbanístico	232

2.4. ¿Qué sucede si lo edificado es ilegalizable?	233
2.5. ¿Y si hubiera licencia ilegal?	235
3. <i>La ruina</i>	236
3.1. Ruina económica, ruina inminente y ruina urbanística	236
3.2. Efectos de la ruina	238
4. <i>El régimen sancionador</i>	239
4.1. Infracciones.	240
4.2. La prescripción de infracciones urbanísticas.	243
4.3. Las sanciones: contenido	243
4.4. Procedimiento para la imposición de sanciones: reglas generales.	246
Capítulo quinto. Otros instrumentos al servicio del urbanismo	249
I. INSTRUMENTOS ORGANIZATIVOS	249
1. <i>La organización urbanística de la Junta de Castilla y León</i>	249
2. <i>Otros órganos con competencias en urbanismo</i>	250
II. INSTRUMENTOS JURÍDICO-REALES PARA LA INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DE SUELO	252
1. <i>Los Patrimonios Públicos de Suelo</i>	252
1.1. Objeto y tipos.	252
1.2. Composición y destino	253
1.3. Su caracterización como patrimonio separado	256
1.4. Reservas de terrenos.	258
1.5. Incidencia de la LS en materia de gestión de los patrimonios públicos de suelo	259
2. <i>Derecho de superficie; tanteo y retracto y programas municipales de suelo</i>	262
2.1. Derechos de tanteo y retracto	263
2.2. Derecho de superficie	265
2.3. Programas municipales de suelo.	267

III.	INSTRUMENTOS AL SERVICIO DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y PARTICIPACIÓN SOCIAL	268
1.	<i>Acceso a la información urbanística</i>	268
2.	<i>Publicidad de los instrumentos de planeamiento y gestión</i>	270
3.	<i>Información pública</i>	271
4.	<i>La acción pública para exigir el cumplimiento de la legalidad urbanística.</i>	273
IV.	INSTRUMENTOS JURÍDICO-FORMALES: LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS	275
1.	<i>Los convenios de planeamiento</i>	275
2.	<i>Los convenios urbanísticos de gestión</i>	276
	Nota bibliográfica	279