

ÍNDICE GENERAL

Abreviaturas	29
Introducción	35

CAPÍTULO I

LA HERENCIA COMÚN: EVOLUCIÓN Y RASGOS CARACTERÍSTICOS DEL DERECHO URBANÍSTICO ESPAÑOL

I. Introducción	39
II. El Derecho urbanístico español antes de 1956	40
1. <i>Las fuentes doctrinales: el legado de Cerdá</i>	40
2. <i>Las fuentes legales: las leyes de ensanche, saneamiento y reforma interior</i>	42
3. <i>La realidad histórica</i>	45
III. La Ley del Suelo de 1956	47
IV. La depuración técnica del urbanismo español. La Ley de 1975 y el TRLS de 1976	50
V. La recepción constitucional del urbanismo	52
VI. La Reforma de 1990 y el Texto Refundido de 1992	54
VII. Una etapa convulsa. Del Texto Refundido de 1992 a la Sentencia del Tribunal Constitucional de 1997	55
1. <i>Causas de la inestabilidad normativa</i>	55
2. <i>La Comisión de Expertos del MOPU</i>	56
3. <i>La Ley valenciana 6/1994, de 15 de noviembre</i>	61
4. <i>El impacto de la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997 (STC 61/1997)</i>	65

VIII. La Ley 6/1998, de Régimen de Suelo y Valoraciones Urbanísticas	66
IX. La influencia presente y futura del Derecho Comunitario	67
Bibliografía citada	69

CAPÍTULO II

DISTRIBUCIÓN CONSTITUCIONAL DE LAS COMPETENCIAS URBANÍSTICAS

I. Introducción	71
II. Las competencias estatales que limitan la competencia autonómica	74
1. <i>La competencia sobre las condiciones básicas ex art. 149.1.1.^a CE</i>	74
2. <i>La competencia sobre legislación civil (art. 149.1.8.^a CE)</i>	76
3. <i>La competencia sobre bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.</i>	78
4. <i>Competencias estatales del art. 149.1.18.^a</i>	79
5. <i>Competencia sobre medio ambiente (art. 149.1.23.^a)</i>	81
6. <i>Competencia sobre obras públicas de interés general (art. 149.1.24.^a) y otras competencias conexas</i>	81
7. <i>Competencias sobre bienes públicos</i>	82
III. Las competencias de las corporaciones locales	83
IV. La dinámica del ejercicio de las competencias	86
1. <i>El uso del territorio como objeto de competencias del Estado, las Comunidades Autónomas y los municipios.</i>	86
2. <i>Cooperación y coordinación como técnicas de armonización de intereses.</i>	87
3. <i>La prevalencia de la competencia más específica del Estado en la primera jurisprudencia constitucional, en el marco del respeto al planeamiento urbanístico</i>	87
4. <i>La legislación posterior y su interpretación por el Tribunal Constitucional.</i>	90

ÍNDICE GENERAL	11
5. <i>La ordenación del territorio como marco normal de armonización de los intereses públicos. Remisión a la evaluación estratégica de planes y programas.</i>	91
6. <i>La regulación de la Ley estatal de suelo.</i>	93
V. La participación local efectiva en los proyectos de ordenación y obras del Estado y de la Comunidad Autónoma .	95
1. <i>La participación como ponderación razonable del interés local .</i>	95
2. <i>El caso de la exclusión de la participación local mediante planes supramunicipales aprobados en norma con rango de ley</i>	98
Bibliografía citada	101

CAPÍTULO III

LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA: OBJETO Y FUENTES

I. La noción de ordenación del territorio	103
II. El objeto de la ordenación. Suelo, vuelo y subsuelo	104
III. Situaciones básicas <i>versus</i> clasificación del suelo. Analogías y diferencias	105
IV. Situaciones del suelo: suelo urbanizado y suelo rural	110
1. <i>El suelo urbanizado. Problemas que plantea el suelo urbano no urbanizado.</i>	110
2. <i>El suelo rural. La distinción entre suelos protegidos y no protegidos.</i>	112
V. Los instrumentos de la política territorial	116
1. <i>Las leyes. Problemas constitucionales que suscita la reserva de ley</i>	116
2. <i>Límites legales a la discrecionalidad del planificador</i>	118
A) Los estándares legales.	118
B) Normas legales de directa aplicación. El problema de los conceptos indeterminados y la discrecionalidad del planificador	119
C) El control de la discrecionalidad del planificador. Remisión a la teoría de la discrecionalidad administrativa	124
3. <i>Los reglamentos de las leyes urbanísticas.</i>	127

4.	<i>Los planes urbanísticos</i>	128
5.	<i>Clases de planes</i>	130
6.	<i>Los planes supramunicipales y la ordenación del territorio</i> . .	131
7.	<i>La figura del Plan General Municipal. Las dos modalidades fundamentales</i>	134
	A) El contenido del Plan General	134
	B) El Plan General rígido	135
	C) El Plan General flexible y sus modalidades	136
8.	<i>Las Normas Subsidiarias del planeamiento municipal</i>	138
9.	<i>El Plan Parcial y el Estudio de Detalle</i>	139
10.	<i>El Plan Especial de Reforma Interior</i>	140
11.	<i>Los restantes Planes Especiales</i>	141
VI.	Los planes de iniciativa particular	143
VII.	La ordenanza municipal. Sus relaciones con el plan	144
VIII.	La ordenación como función pública no susceptible de transacción. El juego de los convenios urbanísticos de planeamiento	146
	1. <i>El estado de la cuestión hasta la Ley del Suelo de 2007</i> . . .	146
	2. <i>Los convenios de planeamiento tras la Ley del Suelo de 2007</i> . .	149
	3. <i>Convenio de planeamiento y libre competencia</i>	153
	4. <i>El convenio como actividad administrativa susceptible de impugnación y el procedimiento de aprobación</i>	155
IX.	El <i>soft-law</i> urbanístico y su importancia en la práctica . .	156
X.	El papel de la jurisprudencia como fuente del Derecho urbanístico común	157
	Bibliografía citada	159

CAPÍTULO IV

ESTATUTO DEL CIUDADANO Y GARANTÍAS PROCEDIMENTALES ANTE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

I.	El estatuto del ciudadano ante la ordenación urbanística. Los deberes del ciudadano	165
-----------	--	-----

II. Los derechos: carácter codificador y novedades en la legislación estatal de suelo	168
III. El mandato en pro de una vivienda digna y sostenible.	169
IV. El derecho a la intimidad domiciliaria y su reflejo en la protección ambiental.	171
V. El principio de igualdad en el dominio y servicio público	173
VI. El derecho de información sobre los planes y su evaluación ambiental.	174
VII. El derecho a obtener copia o certificación de las disposiciones o actos administrativos de contenido urbanístico	176
VIII. El derecho a la cédula urbanística.	176
IX. Las garantías objetivas de transparencia en el procedimiento de elaboración de los planes. La información pública	177
1. <i>La información pública como trámite esencial.</i>	<i>177</i>
2. <i>La innecesariedad de una nueva información pública. Crítica de la jurisprudencia del Tribunal Supremo</i>	<i>178</i>
3. <i>La interpretación de la información pública a la luz del TRLS 2008</i>	<i>182</i>
X. La transparencia en la información pública. Las medidas provisionales y el resumen ejecutivo	183
1. <i>Hacia una mayor transparencia en los planes</i>	<i>183</i>
2. <i>Las medidas provisionales de suspensión del planeamiento y de los instrumentos de gestión</i>	<i>183</i>
3. <i>La concreción de los ámbitos cuya ordenación se modifica.</i>	<i>184</i>
XI. La consulta a las demás Administraciones afectadas	185
XII. La aprobación de los planes. En particular la aprobación del Plan General Municipal.	186
XIII. Aprobación por silencio administrativo de los planes	190
1. <i>Aprobación definitiva por silencio de planes de iniciativa particular</i>	<i>190</i>

2.	<i>Aprobación por silencio de la Comunidad Autónoma de planes de iniciativa local.</i>	192
XIV.	La publicación de los instrumentos de ordenación	194
XV.	Vigencia, revisión y modificación de los planes.	198
1.	<i>Vigencia indefinida</i>	198
2.	<i>Modificación y revisión de planes</i>	198
XVI.	El régimen de modificación de zonas verdes y espacios libres. Otras limitaciones a la modificación puntual de los planes	202
XVII.	La garantía de cierre del estatuto del ciudadano. La acción popular en defensa de la legalidad urbanística.	203
	Bibliografía citada	205

CAPÍTULO V

EL PARADIGMA AMBIENTAL EN EL URBANISMO

I.	Un nuevo urbanismo más sensible a la protección del medio ambiente	207
II.	El principio de desarrollo territorial y urbano sostenibles .	208
III.	La evaluación estratégica de planes y programas.	209
1.	<i>Noción</i>	209
2.	<i>Fases de evaluación ambiental. El informe ambiental</i>	210
3.	<i>Períodos de consultas</i>	212
4.	<i>La evaluación del informe. La memoria ambiental</i>	213
	A) Sobre el carácter vinculante del informe.	213
	B) Responsabilidad pública y planes de iniciativa privada. .	214
IV.	El control sobre la evaluación estratégica. En particular en los planes urbanísticos.	216
1.	<i>Consideraciones generales</i>	216
2.	<i>El control de la evaluación estratégica en los planes urbanísticos</i> .	218
	A) Fines generales de la evaluación estratégica	218

B) El TRLS 2008. El desarrollo sostenible y sus manifestaciones.	219
C) Aplicación de criterios de control a la evaluación ambiental de planes urbanísticos	220
3. <i>La omisión de la evaluación ambiental como causa de nulidad de pleno derecho</i>	223
V. La integración de los informes sectoriales de la Administración del Estado en la memoria ambiental de los planes urbanísticos. Particular consideración del informe hídrico.	224
VI. Memoria ambiental y coordinación entre los planes urbanísticos y los planes estatales.	225
VII. El seguimiento <i>ex post</i> del plan	227
VIII. Evaluación estratégica y evaluación de proyectos. La necesidad de adaptación de la legislación autonómica a las nuevas exigencias.	227
IX. Principios y reglas ambientales de la legislación urbanística directamente aplicables al planeamiento	229
1. <i>Principios ambientales.</i>	229
2. <i>La regla de protección de los espacios de la red «Natura 2000»</i> .	230
X. Los criterios de sostenibilidad ambiental y el procedimiento de reforma de los planes.	232
XI. Las medidas ambientales de directa aplicación. Remisión .	233
XII. Sostenibilidad ambiental y suficiencia económica	234
Bibliografía citada	234

CAPÍTULO VI

TÉCNICAS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Y OBTENCIÓN DE TERRENOS DOTACIONALES COMUNES A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

I. Equidistribución y ordenación urbanística. La lógica institucional.	237
---	-----

II. El aprovechamiento medio	240
1. <i>Depuración conceptual sobre la noción de aprovechamiento</i> . . .	240
2. <i>Su sentido</i>	241
3. <i>Cálculo del aprovechamiento medio</i>	242
4. <i>Aprovechamiento medio y sistemas generales</i>	242
5. <i>Exclusión del suelo urbano</i>	243
III. El aprovechamiento tipo	244
1. <i>Su origen en el Plan General de Petrer</i>	244
2. <i>El aprovechamiento tipo en la Ley de 1990 y en la legislación autonómica posterior</i>	246
3. <i>La evolución del aprovechamiento tipo en la legislación autonómica hasta 1998</i>	248
4. <i>El impacto de la STC 61/1997 sobre estas técnicas</i>	250
5. <i>La influencia de la Ley 6/1998. Exclusión tácita del aprovechamiento tipo en el suelo urbano consolidado</i>	250
IV. Las técnicas de aprovechamiento en la legislación autonómica. La influencia de la Ley estatal 8/2007, de Suelo . .	252
V. La decadencia de las transferencias de aprovechamientos urbanísticos. Aplicación en la legislación urbanística y regulación registral	255
VI. La reparcelación como técnica de equidistribución independiente de la urbanización de los terrenos, en suelo urbano consolidado	257
VII. La llamada reparcelación económica	259
Bibliografía citada	260

CAPÍTULO VII

LA TEORÍA GENERAL DE LA URBANIZACIÓN

I. La noción de urbanización y su significación como función pública	264
II. Distinción entre iniciativa y gestión de las obras de urbanización	265
III. El presupuesto técnico de la urbanización. El proyecto de urbanización	268

IV. Los procedimientos de gestión. Clasificación y rasgos comunes	270
1. <i>Distinción entre procedimientos con o sin participación de los propietarios.</i>	270
2. <i>Pluralidad relativa de técnicas de gestión.</i>	272
V. Procedimientos de gestión urbanística sin participación privada: el procedimiento expropiatorio	273
1. <i>El principio de intervención menos onerosa para la propiedad como garantía constitucional frente a la expropiación urbanística.</i>	273
2. <i>El procedimiento de tasación conjunta</i>	277
3. <i>Crítica de la banalización de la urgencia en el procedimiento de tasación conjunta.</i>	278
4. <i>Utilización del procedimiento expropiatorio para fines distintos a la urbanización sistemática</i>	278
VI. Garantías de los propietarios en los procedimientos de gestión urbanística con participación privada	279
1. <i>Equidistribución de beneficios y cargas</i>	279
2. <i>La regulación del expediente de distribución de beneficios y cargas: la reparcelación</i>	280
A) Aspectos uniformes de la reparcelación.	280
B) Aspectos de plena competencia de la legislación urbanística	282
C) Edificaciones preexistentes a la reparcelación y zonas parcialmente urbanizadas	283
3. <i>Conocimiento previo de las cargas de urbanización.</i>	286
4. <i>Obligaciones de los propietarios</i>	288
5. <i>Separación entre planeamiento y gestión.</i>	288
6. <i>Los problemas de la suficiencia económica de la actuación como límite a las obligaciones de los propietarios</i>	290
VII. El estatuto del urbanizador	293
1. <i>Derechos de urbanizador.</i>	293
2. <i>Obligaciones del urbanizador.</i>	293
A) Entrega de terrenos edificables	294
B) Entrega de terrenos dotacionales	296
C) Entrega y financiación de las obras, incluidas las de conexión con otras unidades urbanísticas o infraestructuras públicas	297

D) Garantías del realojamiento de los ocupantes legales . . .	298
VIII. Modos de gestión de la urbanización con participación privada	299
1. <i>Carácter público de todos los procedimientos</i>	299
2. <i>Gestión directa del procedimiento de urbanización</i>	300
A) Sistema de cooperación. La variante de la ejecución forzosa	300
B) Agente urbanizador público	302
C) Urbanización prioritaria de determinados sectores	302
3. <i>Gestión indirecta del procedimiento de urbanización</i>	302
A) El sistema de compensación	302
B) La compensación sin junta: el concierto con propietario único	305
C) El Agente urbanizador privado	305
IX. Los convenios urbanísticos de gestión	309
X. La ejecución de la urbanización. La contratación de las obras	310
1. <i>La regulación comunitaria y la regulación española.</i>	310
2. <i>Aplicación del Derecho Comunitario a la gestión urbanística</i>	312
A) La directiva de obras y la directiva de servicios en la gestión urbanística	312
B) La relación entre la Administración y la Junta de Compensación desde el punto de vista del Derecho Comunitario. Posible aplicación de la excepción del contrato doméstico.	313
C) La sujeción al Derecho Comunitario de los contratos de la Junta con terceros	317
D) Las directivas comunitarias de contratación públicas y las unidades de ejecución con un solo propietario	318
E) Aplicación del Derecho Comunitario al Agente urbanizador privado.	320
F) Derecho Comunitario y sociedades urbanísticas públicas y mixtas	323
3. <i>Aplicación de la Ley de Contratos del Sector Público a la Junta de Compensación</i>	324
XI. El inicio de la urbanización. Relevancia jurídica de su acreditación. La finalización de la urbanización y la recepción pública de las obras. Las entidades urbanísticas de conservación	326

XII. El incumplimiento de la obligación de urbanizar. Consecuencias respecto de la Administración y de los propietarios	328
Bibliografía citada	330

CAPÍTULO VIII

EL ESTATUTO DEL PROPIETARIO

I. Introducción. La perspectiva constitucional de la propiedad	334
II. La concepción estatutaria de la propiedad en la LS 2007 y en el TRLS 2008	335
III. <i>Ius aedificandi</i> e incorporación de la edificación al patrimonio privado. El estatuto del suelo consolidado.	336
IV. Suelo y subsuelo susceptibles de propiedad privada	340
V. Limitaciones urbanísticas a la facultad de división y disposición del propietario del suelo	342
VI. El carácter <i>propter rem</i> de las obligaciones urbanísticas	343
VII. Los derechos y obligaciones de los propietarios del suelo rural	344
1. <i>Derechos de los propietarios y situaciones básicas del suelo</i>	344
2. <i>Derechos de los propietarios de suelo rural</i>	344
A) El derecho a exigir instalaciones y construcciones que estando legalmente permitidas no tengan el carácter legal de edificación [art. 8.1.a)]	345
B) El <i>ius aedificandi</i> en el suelo rural	345
C) El derecho a participar en condiciones de igualdad en los beneficios y cargas derivadas de la urbanización. La equidistribución	345
D) La facultad potestativa de participar en la urbanización: la garantía del propietario sobre los costes previsibles.	346
3. <i>Obligaciones de los propietarios de suelo rural</i>	349
A) El deber de conservación y sus límites	349

B)	Obligaciones derivadas de usos urbanísticos en el suelo rural	350
C)	Obligaciones derivadas de la participación del propietario en las actuaciones de urbanización	351
D)	Costes de urbanización a que se obliga el propietario que participa en las actuaciones de transformación . . .	353
4.	<i>Derechos de los propietarios de suelo urbanizado. En general, las facultades de los propietarios de suelo urbanizado</i>	353
5.	<i>El régimen jurídico de las licencias urbanísticas.</i>	354
A)	Actos sujetos a licencia	354
B)	Naturaleza de las licencias urbanísticas. El condicionamiento de las licencias	355
C)	El procedimiento de otorgamiento y el contenido de las licencias	357
6.	<i>El silencio positivo, secundum legem.</i>	358
A)	Antecedentes y regulación en el TRLS vigente	358
B)	Adecuación del Texto Refundido al orden de competencias y a las bases del procedimiento administrativo común	359
C)	Reflexión final sobre el sentido del silencio en la licencia urbanística.	364
7.	<i>Efectos de la licencia.</i>	365
8.	<i>La caducidad de la licencia de obras.</i>	367
9.	<i>Licencia de obras, licencia para determinados usos y licencia de primera ocupación</i>	369
A)	Relación entre la licencia de obra y la licencia de primera ocupación	369
B)	Relación entre licencia de obras y licencia ambiental .	370
10.	<i>El procedimiento de otorgamiento de la licencia urbanística y la externalización de servicios como alternativa</i>	371
11.	<i>Deber de mantenimiento y deber de conservación de la edificación</i>	372
A)	El deber de conservación	374
B)	La declaración de ruina	374
C)	La edificación forzosa. Consecuencias del incumplimiento de esta obligación.	376
12.	<i>La dinámica del suelo urbanizado: derechos y deberes de los propietarios en las actuaciones de dotación y reforma interior.</i>	379
A)	Reforma interior	379
B)	Actuaciones de dotación	381
	Bibliografía citada	381

CAPÍTULO IX

LAS VALORACIONES URBANÍSTICAS

I. Las valoraciones urbanísticas. Su significado urbanístico .	385
II. Una cuestión metodológica previa ¿qué es lo que debe valorarse en el suelo?	387
1. <i>Valor de mercado y valoraciones urbanísticas: la tradición de normas específicas de valoración demuestra que la pura remisión al valor de mercado es insuficiente.</i>	387
2. <i>Valor de mercado y art. 33 de la Constitución. La jurisprudencia constitucional</i>	388
3. <i>Valor intrínseco del suelo y expectativas urbanísticas. El art. 47 de la Constitución y la no aplicación del art. 43 de la Ley de Expropiación Forzosa.</i>	390
III. Los criterios de valoración según la situación en que se encuentra el suelo	392
1. <i>Dos técnicas de valoración para dos situaciones de suelo. La desaparición de la clasificación en la legislación del estado y su incidencia sobre las valoraciones: hay que atender a los hechos y no a la clasificación</i>	392
2. <i>La valoración de infraestructuras supramunicipales</i>	394
3. <i>La valoración del suelo urbanizado y el valor de repercusión. La renuncia del legislador a valores fiscales frente a la técnica de la legislación precedente</i>	396
A) <i>Valoración del suelo urbanizado al que se le atribuye edificabilidad</i>	396
B) <i>Valoración del suelo urbanizado sin edificabilidad.</i>	397
C) <i>Suelo urbanizado con edificación</i>	398
D) <i>Suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma interior</i>	398
4. <i>La valoración del suelo rural por su renta real o potencial</i>	399
A) <i>Método de capitalización de rentas y factores correctores al alza.</i>	399
B) <i>La modulación del valor del suelo rural por la consideración de la facultad de participación en los beneficios y cargas derivados de la transformación del suelo</i>	403
C) <i>Modulación de la indemnización cuando se haya iniciado las obras de urbanización</i>	404
D) <i>Valoraciones de la edificación, sembrado y plantaciones.</i>	404

IV. El ámbito de las valoraciones y las garantías de los propietarios	405
1. <i>El ámbito de las valoraciones y la configuración de un régimen jurídico unitario</i>	405
2. <i>Operaciones de equidistribución y garantías de los propietarios. La prohibición de transferencias de plusvalías al urbanizador</i>	405
3. <i>La fijación de justiprecio en la expropiación. Remisión al sistema de expropiación como técnica urbanística</i>	407
4. <i>El justiprecio en la venta o sustitución forzosa.</i>	409
5. <i>La responsabilidad por ius variandi. La superación del dualismo entre valoración por expropiación y valoración por cambio de planeamiento</i>	410
V. La valoración de otros bienes y derechos distintos del suelo.	412
VI. La valoración transitoria del suelo urbanizable ordenado	412
Bibliografía citada	412

CAPÍTULO X

GARANTÍAS PATRIMONIALES COMUNES. EXPROPIACIÓN Y RESPONSABILIDAD

I. Los supuestos indemnizatorios. Distinción entre casos expropiatorios y de responsabilidad	415
II. Supuestos de expropiación formal. La expropiación de oficio.	420
1. <i>Fines que pueden justificar la expropiación</i>	420
2. <i>Expropiación para actuaciones aisladas.</i>	421
3. <i>Expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.</i>	421
4. <i>Expropiación para ampliar el patrimonio público de suelo. Especial consideración de las reservas</i>	424
III. Reversión y retasación de expropiaciones	425
1. <i>El derecho de reversión en la expropiación urbanística.</i>	425
2. <i>El derecho de retasación en la gestión urbanística por expropiación</i>	427

IV. Expropiación a solicitud del interesado (expropiaciones por ministerio de la ley)	428
1. <i>Expropiación de suelos no edificables que no sea posible obtener por equidistribución</i>	428
2. <i>Terrenos ocupados con destino a dotaciones públicas. Ocupación directa y reservas de aprovechamiento</i>	431
V. Liberación de expropiaciones	431
VI. Supuestos indemnizatorios de raíz expropiatoria. Indemnización por cambio de planeamiento	432
1. <i>El precedente del art. 87.2 TRLS 1976.</i>	432
2. <i>El cambio de rumbo de la Ley de 1990. La incorporación congruente a la Ley de la doctrina del Tribunal Supremo</i>	439
3. <i>La vuelta al sistema del TRLS 1976 en la Ley 6/1998, de Suelo y Valoraciones</i>	439
4. <i>Indemnización de las expectativas de urbanización en la normativa vigente.</i>	440
A) <i>Urbanización en curso de ejecución</i>	440
B) <i>Urbanización ejecutada</i>	442
C) <i>Suelos con ordenación delimitada sin obras de urbanización: Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización</i>	442
D) <i>Requisitos comunes para exigir indemnización por la expropiación.</i>	443
VII. Indemnización por modificación o revocación de licencias	445
VIII. La situación de «fuera de ordenación». No indemnización del perjuicio. Regla general y excepciones.	446
IX. Vinculaciones y limitaciones singulares	449
X. Indemnizaciones por responsabilidad patrimonial derivada de la anulación de licencias	451
XI. Indemnización derivada de la ejecución del derecho de consulta	452
XII. Otros supuestos de responsabilidad no previstos en el TRLS 2008	453

XIII. Responsabilidad contractual de la Administración frente al urbanizador por cambios en el planeamiento o en el contrato	453
Bibliografía citada	457

CAPÍTULO XI

ESTATUTO DEL SUELO DE TITULARIDAD PÚBLICA

I. Administración Pública y suelo	459
II. El diferente régimen urbanístico de los bienes municipales y los de las restantes Administraciones Públicas	460
III. El régimen urbanístico de los bienes de titularidad pública no municipales	461
1. <i>La perspectiva del Derecho estatal supletorio</i>	461
2. <i>La perspectiva autonómica</i>	462
IV. El régimen urbanístico en la legislación de patrimonio del Estado	464
1. <i>Introducción</i>	464
2. <i>Bienes de dominio público incluidos o adscritos a unidades de ejecución</i>	464
3. <i>Bienes desafectados del dominio público. El peculiar régimen de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas</i>	466
4. <i>Normas específicas sobre notificaciones. El estatuto de los inmuebles vacantes</i>	468
A) <i>Las notificaciones privilegiadas</i>	468
B) <i>Régimen de los bienes vacantes</i>	469
V. El régimen del suelo municipal. Modos de adquisición del suelo	470
1. <i>Las cesiones de suelo para dotaciones públicas</i>	470
2. <i>Cesiones de suelo edificable</i>	472
3. <i>Terrenos adquiridos con el sistema de expropiación</i>	472
VI. El patrimonio municipal del suelo	473
1. <i>Origen de esta peculiar institución</i>	473

2.	<i>La pretendida revalorización del PMS con la inclusión de las cesiones de aprovechamiento</i>	474
3.	<i>El giro de la LS 1990. El patrimonio municipal de suelo con destino para las viviendas de protección pública</i>	474
4.	<i>La contradictoria naturaleza del patrimonio municipal de suelo: patrimonio vinculado y medio de realización de fines públicos.</i>	475
5.	<i>Algunos tópicos sobre los patrimonios públicos de suelo. La vivienda protegida y el TRLS 2008.</i>	481
VII.	Las reservas de suelo para actuaciones estratégicas	486
VIII.	Los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración urbanística.	487
	Bibliografía citada	488

CAPÍTULO XII

**LA EFICIENCIA DEL SISTEMA URBANÍSTICO
EN SU CONJUNTO. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD.
GARANTÍA PREVENTIVA
CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVA. MEDIOS
FRENTE A LA INDISCIPLINA URBANÍSTICA**

I.	El Derecho urbanístico y la tozuda realidad	492
II.	Información y transparencia de la actuación administrativa, medidas preventivas contra la ilegalidad urbanística.	493
1.	<i>Publicidad efectiva de todas las medidas de ordenación</i>	493
2.	<i>Mejora y coordinación de la publicidad registral y catastral. Inclusión de la información urbanística.</i>	494
III.	Planta organizativa y asignación razonable de competencias. La reforma de las atribuciones sobre disciplina urbanística	497
1.	<i>El estado de la cuestión</i>	497
2.	<i>Supresión de competencias municipales sobre el derecho represivo urbanístico. Particular consideración del suelo no urbanizable. Compatibilidad con la autonomía local</i>	498
A)	<i>La exigencia de un tamaño mínimo para ejercer la disciplina urbanística</i>	498

B)	Los límites constitucionales que impone la autonomía local a la sustitución del municipio	501
C)	Límites a la concurrencia de competencias	503
3.	<i>La neutralización política de la Administración urbanística sancionadora. Las Agencias urbanísticas independientes</i>	504
IV.	La necesaria potenciación de las medidas cautelares	507
1.	<i>Medidas cautelares y suspensión de los planes urbanísticos</i>	507
A)	Planteamiento general	507
B)	La jurisprudencia restrictiva de las medidas cautelares. Crítica	507
C)	La interpretación del art. 130 LJCA	509
D)	Los factores que deben ponderarse en la adopción de una medida cautelar urbanística	510
2.	<i>Medidas cautelares y procedimientos de gestión</i>	512
3.	<i>Medidas cautelares y disciplina urbanística</i>	514
V.	Medidas de policía urbanística: el restablecimiento de la legalidad conculcada	515
1.	<i>Esquema general</i>	515
2.	<i>La necesaria reconstrucción de la doctrina de la caducidad de la potestad de restablecimiento del orden perturbado</i>	518
3.	<i>Consecuencias indeseables de la sujeción a plazo de las medidas de restablecimiento de la legalidad</i>	521
VI.	Procedimiento general y especial de revocación de licencias ilegales	523
VII.	Ejecución de sentencias y cambio de planeamiento	525
1.	<i>Planteamiento general</i>	525
2.	<i>Convalidación legislativa</i>	526
3.	<i>Convalidaciones producidas por cambios en los planes</i>	527
VIII.	Medidas represivas. El derecho sancionador urbanístico.	531
1.	<i>El respeto a la tradición común. Las bases de la disciplina urbanística</i>	531
2.	<i>Las infracciones urbanísticas</i>	531
3.	<i>Sanciones. Su rigor y poca eficacia.</i>	534
4.	<i>Personas responsables de la infracción.</i>	535

5. <i>Causas que excluyen o modifican la responsabilidad. La prescripción</i>	536
A) Causas modificativas de la responsabilidad	536
B) La prescripción	537
6. <i>La responsabilidad por daños y perjuicios</i>	537
IX. La represión penal. ¿Cláusula de cierre o superposición con el Derecho Administrativo sancionador?	538
1. <i>Consideración general</i>	538
2. <i>La accesoriedad administrativa de los delitos urbanísticos. Las exigencias de la antijuridicidad material</i>	539
3. <i>Legalidad urbanística y comportamientos delictivos de autoridades y funcionarios</i>	541
4. <i>La inexistente prejudicialidad administrativa</i>	542
Bibliografía citada	543
Índice analítico	547