

ÍNDICE GENERAL

PRÓLOGO	19
ABREVIATURAS	23
BIBLIOGRAFÍA GENERAL	27
Lección 1.^a Concepto, regulación, competencias y organización	33
1. CONCEPTO DE DERECHO URBANÍSTICO.	34
2. RESEÑA DE LAS SUCESIVAS LEGISLACIONES URBANÍSTICAS ESTATALES	36
2.1. <i>El Derecho urbanístico antes de la LS/56</i>	37
2.2. <i>La LS/56, sus sucesivas reformas y textos refundidos</i>	40
2.3. <i>La anulación de la LS/92 y sus consecuencias legislativas inmediatas</i>	41
2.4. <i>La Ley de Régimen del Suelo y Valoraciones de 1998.</i>	42
2.5. <i>El actual Proyecto de Ley del Suelo</i>	43
3. LAS PREVISIONES CONSTITUCIONALES SUSTANTIVAS SOBRE URBANISMO	43
4. DISTRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS LEGISLATIVAS	45
4.1. <i>Competencia autonómica exclusiva</i>	45
4.2. <i>Competencias del Estado en materias próximas y conexas.</i>	46
4.3. <i>Alcance de las competencias legislativas estatales</i>	48
4.4. <i>Clases de normas en las Leyes estatales del Suelo</i>	53
4.5. <i>Recapitulación.</i>	54
5. NORMAS REGULADORAS DEL URBANISMO Y LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO EN ANDALUCÍA.	55
5.1. <i>Normas andaluzas</i>	55

5.2.	<i>Normas estatales</i>	55
6.	EL URBANISMO COMO FUNCIÓN PÚBLICA	57
6.1.	<i>El urbanismo como responsabilidad pública y objeto de potestades administrativas</i>	57
6.2.	<i>En especial, el carácter público de la ordenación urbanística mediante planes</i>	58
6.3.	<i>En particular, el carácter público de las actividades de urbanización</i>	62
6.4.	<i>La edificación es actividad privada, aunque con intensa intervención administrativa</i>	65
6.5.	<i>Los fines propios de la función pública urbanística</i>	66
7.	COMPETENCIAS DE LAS ADMINISTRACIONES LOCALES Y DE LA ANDALUZA SOBRE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	71
7.1.	<i>Planteamiento y líneas generales de la evolución</i>	71
7.2.	<i>De la competencia local exclusiva al reconocimiento de ciertas competencias estatales</i>	72
7.3.	<i>La asunción por la Administración autonómica de las anteriores competencias estatales</i>	75
7.4.	<i>La autonomía local no impone que todas las competencias urbanísticas sean locales</i>	75
7.5.	<i>Las competencias andaluzas de ordenación del territorio y la participación de las Administraciones locales en la LOTA</i>	79
7.6.	<i>Competencias urbanísticas locales y autonómicas en la LOUA</i>	80
7.7.	<i>Control autonómico de la actuación urbanística local</i>	82
7.8.	<i>La función de las diputaciones provinciales</i>	85
8.	COMPETENCIAS SOBRE SECTORES DISTINTOS PERO QUE AFECTAN A LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y AL URBANISMO	86
8.1.	<i>Competencias del Estado sobre materias distintas pero que afectan a la ordenación del territorio y al urbanismo. Criterios y cauces para solucionar los eventuales conflictos</i>	86
8.1.1.	<i>Planteamiento</i>	86

8.1.2.	La regla general, pero no absoluta, de la prevalencia de las competencias estatales	87
8.2.	Competencias autonómicas sobre materias distintas pero que afectan a las urbanísticas y a las de ordenación del territorio	90
8.3.	Otras competencias con relevancia urbanística	91
9.	ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA DEL URBANISMO Y LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	92
9.1.	Órganos de la Administración andaluza.	92
9.2.	Órganos de los municipios con competencias urbanísticas.	94
9.3.	Entes instrumentales: sociedades de gestión urbanística y gerencias de urbanismo	96
9.4.	La participación ciudadana; en especial, las fórmulas orgánicas para canalizarla	99
9.5.	La colaboración de sujetos privados en el ejercicio de funciones públicas urbanísticas: las entidades urbanísticas colaboradoras y otras fórmulas.	100
9.6.	Relaciones y organizaciones interadministrativas	102
	Lección 2.^a Formación y claves del Derecho urbanístico español	105
1.	RELEVANCIA DE LA EXPLICACIÓN HISTÓRICA DEL DERECHO URBANÍSTICO	106
2.	LA PROGRESIVA AMPLIACIÓN DEL ÁMBITO Y DE LAS PRETENSIONES DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL	109
2.1.	De los planes de ensanche y reforma interior a los planes municipales generales	109
2.2.	De la planificación urbanística municipal a la de ordenación del territorio supralocal	112
3.	LÍNEAS GENERALES DE LA EVOLUCIÓN DE LA DISCRETIONALIDAD DE LA POTESTAD DE PLANEAMIENTO.	118
4.	EVOLUCIÓN DE LOS PLANES GENERALES: SU MAYOR O MENOR DETERMINISMO Y RIGIDEZ; EN PARTICULAR,	

SU DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE Y DE LA PROGRAMACIÓN TEMPORAL	122
4.1. <i>Caracteres permanentes y variables de los planes generales. Las alternativas posibles</i>	122
4.2. <i>El determinismo de los planes generales en la LS/56, sus carencias y efectos</i>	124
4.3. <i>La reacción de la reforma de 1975: el suelo urbanizable no programado y los plazos para urbanizar.</i>	125
4.4. <i>El reforzamiento de la programación temporal y de la reacción administrativa ante su incumplimiento en la Ley de Reforma de 1990.</i>	127
4.5. <i>La alternativa liberalizadora de la LS/98</i>	128
4.6. <i>Las tendencias actuales: otras razones y otras vías para una flexibilización limitada de los planes generales</i>	133
5. LA ACTIVIDAD URBANIZADORA EN LAS SUCESIVAS LEGISLACIONES ESPAÑOLAS	136
5.1. <i>Planteamiento</i>	136
5.2. <i>La urbanización por la Administración o por concesionario antes de la LS/56</i>	137
5.2.1. <i>Obra pública y beneficio privado</i>	137
5.2.2. <i>Obra pública y beneficio público</i>	138
5.3. <i>La urbanización por los propietarios desde la LS/56: costes de la urbanización, reparto de las plusvalías y restablecimiento de la igualdad</i>	142
5.3.1. <i>Las soluciones de la LS/56</i>	142
5.3.2. <i>La reacción de las sucesivas reformas; en especial, las cesiones de aprovechamiento urbanístico en favor de la Administración.</i>	144
5.3.3. <i>Justificación y efectos secundarios de las cesiones en favor de la Administración.</i>	147
5.3.4. <i>La complejidad del sistema; en especial, el restablecimiento de la igualdad entre propietarios.</i>	149

5.3.5. La transformación del derecho de propiedad en este sistema	152
5.4. <i>Las alternativas recientes a la urbanización por los propietarios; en especial, las previsiones del PLS/06</i>	153
6. LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DEL SUELO COMO INTENTO DE PALIAR LOS EFECTOS DEL SISTEMA	155
7. LOS DIVERSOS SISTEMAS DE VALORACIÓN DEL SUELO EN LAS SUCESIVAS LEYES URBANÍSTICAS.	157
BIBLIOGRAFÍA DE LAS LECCIONES 1. ^a Y 2. ^a	159

Lección 3.^a La planificación territorial y el planeamiento urbanístico. 167

1. PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA	168
1.1. <i>Consideraciones generales</i>	168
1.2. <i>Breve referencia al concepto constitucional de «ordenación del territorio» y a sus límites</i>	169
2. LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	171
2.1. <i>Antecedentes e instrumentos de ordenación territorial en la LOTA</i>	171
2.2. <i>El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía</i>	173
2.3. <i>Los Planes de Ámbito Subregional</i>	175
2.4. <i>Los Planes autonómicos con Incidencia en la Ordenación del Territorio</i>	178
2.5. <i>El informe de coherencia territorial sobre planes estatales y actuaciones singulares con incidencia territorial</i>	180
2.6. <i>La peculiar configuración normativa de los Planes de Ordenación territorial</i>	182
2.6.1. Las Normas	183
2.6.2. Las Directrices	186
2.6.3. Las Recomendaciones	188

3.	LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA	190
3.1.	<i>La importancia y funciones del Plan</i>	190
3.2.	<i>Naturaleza jurídica de los Planes de urbanismo</i>	191
3.3.	<i>Los límites a la potestad de planificación</i>	191
4.	EL SISTEMA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO EN ANDALUCÍA: LAS CLASES DE PLANES Y NORMAS URBANÍSTICAS	193
4.1.	<i>Los principios que ordenan las relaciones entre Planes: los nuevos conceptos de la ordenación estructural y de la ordenación detallada o pormenorizada</i>	193
4.2.	<i>El Plan General de Ordenación Urbanística</i>	196
4.2.1.	Concepto y caracteres	196
4.2.2.	Determinaciones del Plan General.	199
4.3.	<i>El Plan de Ordenación Intermunicipal</i>	201
4.4.	<i>Los Planes de Ordenación para la Sectorización</i>	203
4.5.	<i>Los Planes Parciales</i>	207
4.6.	<i>Los Planes Especiales</i>	210
4.7.	<i>Los Estudios de Detalle</i>	212
4.8.	<i>Los Catálogos</i>	214
4.9.	<i>Otros instrumentos de la ordenación urbanística</i>	216
4.9.1.	Las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística	217
4.9.2.	Las Ordenanzas Municipales de edificación y urbanización	219
5.	FORMACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS PLANES URBANÍSTICOS.	220
5.1.	<i>Los actos preparatorios</i>	221
5.1.1.	El deber de colaboración	221
5.1.2.	La participación ciudadana.	222
5.1.3.	La formación de estudios previos y avances de los instrumentos de planeamiento	222
5.1.4.	Suspensión de licencias.	223
5.2.	<i>La elaboración de los Planes urbanísticos</i>	226
5.2.1.	La fase de iniciación	226

5.2.2.	La aprobación inicial	227
5.2.3.	La aprobación provisional	229
5.3.	<i>La aprobación definitiva</i>	230
5.4.	<i>Publicidad de los Planes</i>	235
5.5.	<i>Documentación de los Planes urbanísticos</i>	237
5.6.	<i>La perspectiva ambiental en el procedimiento de elaboración de Planes urbanísticos</i>	238
5.7.	<i>Los convenios de planeamiento</i>	239
6.	LOS EFECTOS DE LOS PLANES DE URBANISMO EN GENERAL	241
7.	VIGENCIA E INNOVACIÓN DE LOS PLANES	242
7.1.	<i>El régimen de las «innovaciones» del planeamiento</i>	242
7.2.	<i>Alteraciones de planeamiento y derecho de indemnización</i>	245
7.3.	<i>La suspensión de los instrumentos de planeamiento</i>	246
8.	MECANISMOS DE INTEGRACIÓN ENTRE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA	248
8.1.	<i>Los Planes de urbanismo deben justificar su adecuación y adecuarse efectivamente a los Planes de Ordenación del Territorio</i>	248
8.2.	<i>Suspensión potestativa y automática del planeamiento urbanístico en tramitación mientras se esté elaborando un Plan de Ámbito Subregional</i>	250
8.3.	<i>Adaptación de los Planes urbanísticos a las determinaciones de los Planes territoriales sobrevenidos</i>	251
8.4.	<i>El sistema de ciudades y su incidencia sobre el contenido de los Planes urbanísticos</i>	252
8.5.	<i>La previsión por los Planes territoriales de Planes de Ordenación Intermunicipal</i>	255
	BIBLIOGRAFÍA DE LA LECCIÓN 3. ^a	255

Lección 4.^a Ordenación urbanística y derecho de propiedad.	267
1. EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL DERECHO DE PROPIEDAD	268
2. LAS CLASES DE SUELO	272
2.1. <i>Consideraciones generales</i>	272
2.2. <i>El suelo urbano</i>	274
2.2.1. Las características que definen al suelo urbano	274
2.2.2. El suelo urbano consolidado	277
2.2.3. El suelo urbano no consolidado	279
2.3. <i>El suelo no urbanizable</i>	281
2.3.1. La consideración del suelo no urbanizable en la LS/98	281
2.3.2. La caracterización del suelo no urbanizable en la LOUA	286
2.3.3. Las categorías del suelo no urbanizable en la LOUA	288
2.3.4. La definición del suelo no urbanizable en el Proyecto de Ley del Suelo	289
2.4. <i>El suelo urbanizable</i>	291
3. EL RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE	293
3.1. <i>Consideraciones generales</i>	293
3.2. <i>Los derechos y deberes de los propietarios en el suelo urbano consolidado</i>	294
3.3. <i>Los derechos y deberes de los propietarios en el suelo urbano no consolidado</i>	298
3.4. <i>Los derechos y deberes de los propietarios en el suelo urbanizable ordenado</i>	304
3.5. <i>El contenido del derecho de propiedad del suelo urbanizable sectorizado</i>	305
3.6. <i>El régimen del suelo urbanizable no sectorizado</i>	306
3.6.1. Consideración particular del derecho de consulta	306

3.6.2. Los derechos y deberes en el suelo urbanizable no sectorizado.	311
4. LAS TÉCNICAS DE REDISTRIBUCIÓN DE LOS BENEFICIOS Y CARGAS DERIVADAS DEL PLANEAMIENTO. CONSIDERACIÓN ESPECIAL DE LA FIGURA DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO.	312
4.1. <i>La técnica del aprovechamiento medio en la LOUA.</i>	313
4.2. <i>La materialización del aprovechamiento subjetivo.</i>	316
4.3. <i>El régimen de las cesiones obligatorias en el Proyecto de Ley del Suelo.</i>	317
5. EL RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO NO URBANIZABLE	318
5.1. <i>El uso típico y normal del suelo no urbanizable.</i>	318
5.2. <i>Usos y construcciones en suelo no urbanizable.</i>	321
5.3. <i>Las Actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable.</i>	323
BIBLIOGRAFÍA DE LA LECCIÓN 4. ^a	328
Lección 5.^a La ejecución del planeamiento	335
1. CONSIDERACIONES GENERALES	335
2. LO PÚBLICO Y LO PRIVADO EN LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN: PLANTEAMIENTO. EL CONVENIO COMO FIGURA PRIMERA	348
3. LOS PRESUPUESTOS DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN	353
4. REFERENCIA A LA REPARCELACIÓN COMO FIGURA GENERAL	363
5. LOS SISTEMAS DE ACTUACIÓN: PLANTEAMIENTO	368
6. EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN	371
7. EL SISTEMA DE COOPERACIÓN	378
8. EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN	381
9. LA EDIFICACIÓN	387
10. LA CONSERVACIÓN DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES.	392

Lección 6.^a La expropiación forzosa por razón de urbanismo. Otros instrumentos de intervención en el mercado de suelo	397
1. CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LAS EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS	397
2. EXPOSICIÓN GENERAL DE LAS FUNCIONES DE LA EXPROPIACIÓN FORZOSA.	402
3. EXPROPIACIONES Y EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS, O POR RAZÓN DE URBANISMO	409
4. EXPOSICIÓN DEL CONTENIDO DEL TÍTULO V DE LA LEY	424
5. REVERSIÓN	429
6. OTROS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DE SUELO.	432
BIBLIOGRAFÍA DE LAS LECCIONES 5. ^a Y 6. ^a	439
Lección 7.^a La disciplina urbanística	445
1. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA DISCIPLINA URBANÍSTICA	446
2. LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS	448
2.1. <i>Concepto</i>	448
2.2. <i>Supuestos en los que se exige licencia urbanística</i>	450
2.3. <i>Sometimiento a licencia de las Administraciones y excepciones para ciertas obras públicas</i>	452
2.4. <i>Legalidad cuyo cumplimiento se controla</i>	457
2.5. <i>Concurrencia de las licencias urbanísticas con otras autorizaciones</i>	462
2.6. <i>Competencia, procedimiento y plazo para el otorgamiento de licencias</i>	464
2.7. <i>Invalidez de la resoluciones que otorgan o deniegan la licencia y supuestos de responsabilidad</i>	468
2.8. <i>Extinción de los efectos de las licencias urbanísticas: caducidad y revocación</i>	469
2.9. <i>Control y reforzamiento del deber de obtener licencia urbanística</i>	471

3.	LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA	472
4.	LA INSPECCIÓN URBANÍSTICA	476
5.	RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD ANTE ACTUA- CIONES SIN LICENCIA	478
5.1.	<i>Supuestos de hecho y decisión final para el resta- blecimiento de la legalidad.</i>	478
5.2.	<i>Procedimiento</i>	481
5.3.	<i>En particular, la medida provisional de suspen- sión de la obra o actuación</i>	484
5.4.	<i>Competencia.</i>	486
5.5.	<i>Plazo para ejercer estas potestades y consecuencias de su superación.</i>	488
5.6.	<i>Constancia en el Registro de la Propiedad</i> . . .	489
5.7.	<i>Expropiación forzosa</i>	490
6.	RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD ANTE ACTUA- CIONES CON LICENCIA ILEGAL	490
7.	INFRACCIONES Y SANCIONES URBANÍSTICAS.	494
7.1.	<i>Infracciones urbanísticas: clasificaciones</i>	495
7.2.	<i>Sanciones urbanísticas: clases y extensión</i>	497
7.3.	<i>Responsables de las infracciones.</i>	499
7.4.	<i>Infracciones concurrentes</i>	501
7.5.	<i>Extinción de la responsabilidad.</i>	501
7.6.	<i>Competencia y procedimiento</i>	502
8.	LA ACCIÓN PÚBLICA EN MATERIA DE URBANISMO . .	503
9.	DERECHO Y JURISDICCIÓN CIVIL ANTE ACTUACIONES URBANÍSTICAS ILEGALES.	505
10.	DERECHO Y JURISDICCIÓN PENAL ANTE ACTUACIO- NES URBANÍSTICAS ILEGALES	507
	BIBLIOGRAFÍA DE LA LECCIÓN 7. ^a	509