

ÍNDICE

Pág.

NOTA DE LA EDITORIAL.....	XV
---------------------------	----

CAPÍTULO I

ORÍGENES Y PRIMER MODELO DE DERECHO URBANÍSTICO: EL URBANISMO DE OBRA PÚBLICA DEL LIBERALISMO DECIMONÓNICO

1. Concepto de Derecho urbanístico. Diferencia entre ordenación del territorio, urbanización y edificación como objeto de distintas potestades y derechos.....	2
2. El proceso de urbanización como potestad, obra y beneficio público en la legislación liberal decimonónica	6
A) El urbanismo como obra pública y negocio de los propietarios colindantes en la primera legislación de ensanche de poblaciones.....	7
B) El urbanismo como potestad y obra pública cuyos beneficios deben ser para la comunidad	9
C) La recepción de las ideas de Cerdá en la legislación expropiatoria de 1879	12
D) El justiprecio expropiatorio. La exclusión de toda valoración urbanística derivada del proyecto de obras	14
E) La apropiación de las plusvalías por el municipio. Expropiación de zonas laterales y gestión municipal directa o indirecta de la ejecución del proyecto	16
F) El bloqueo de la especulación. La obligación de edificar en plazo los solares resultantes de la ejecución del proyecto y la sanción de pérdida de la propiedad	17

	Pág.
G) El contenido del <i>ius aedificandi</i> en los terrenos no afectados por los planes de urbanización.....	18
3. La asunción definitiva del modelo por el Estatuto Municipal de Calvo Sotelo, la legislación republicana y la Ley de Régimen Local de 1951	19
4. La presentación deformada del urbanismo liberal	21
5. El urbanismo para pobres. El comienzo de la separación de la política de urbanismo y vivienda	22
6. La aparición de las técnicas urbanísticas.....	24

CAPÍTULO II

DE LA PRIVATIZACIÓN DEL URBANISMO A UN URBANISMO DE INTERESES PRIVADOS Y RECAUDATORIOS

1. Las bases del Derecho urbanístico en la Ley del Suelo de 1956 ...	30
A) El derecho de urbanizar como derecho privado oligopólico	30
B) La diferente valoración de los suelos	32
C) La tolerancia de la especulación.....	33
D) Desigualdad entre los propietarios y lentitud de los procesos urbanizadores.....	33
E) Las modificaciones del planeamiento y la posibilidad de alteración de la fisonomía de las villas y ciudades	36
2. Las contramedidas para combatir la especulación generada por la privatización del derecho a urbanizar: registro de solares sin edificar, patrimonio municipal del suelo y urbanismo de obra pública para vivienda social y polígonos industriales.....	37
3. La reforma de 1975: la recuperación parcial de las plusvalías urbanísticas por el municipio, el aumento de cargas de los propietarios y la eliminación del <i>ius aedificandi</i> del suelo rústico o no urbanizable	39
4. La desvertebración del derecho de propiedad y el aumento de la participación del municipio en las plusvalías urbanísticas en la segunda reforma operada por la Ley 8/1990, de 25 de julio.....	44
5. El turno de favorecimiento de los propietarios: supresión del suelo urbanizable no programado y reducción de la cesión del aprovechamiento tipo por el Real Decreto-ley 7/1996, de 7 de junio	47
6. Hacia un urbanismo de concierto entre intereses privados y recaudatorios municipales. La privatización del planeamiento.....	49
A) Los convenios urbanísticos	50

	Pág.
B) El agente urbanizador y las sociedades de economía mixta con los propietarios	51
C) Los nuevos riesgos	53
7. El derrumbe del Derecho urbanístico como derecho estatal. La sentencia constitucional de 20 de marzo de 1997	53
A) Los motivos de inconstitucionalidad del Texto refundido de 1992	54
B) El alcance concreto de la anulación	57
C) Efecto de la anulación sobre los actos dictados en aplicación de preceptos anulados	60
D) Crítica de la sentencia	61
8. La respuesta legislativa a la situación creada por la jurisprudencia del Tribunal Constitucional	63
A) Leyes autonómicas de convalidación	63
B) La «jibarización» del derecho urbanístico estatal: la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.	66

CAPÍTULO III

EL URBANISMO ESPAÑOL ANTE EL DERECHO COMPARADO, LOS PRINCIPIOS CONSTITUCIONALES Y LOS RETOS DEL FUTURO

1. La inspiración italiana en el urbanismo español	72
2. Manifestaciones comparadas del urbanismo de obra pública	74
3. Técnicas de reducción de la desigual atribución de aprovechamientos urbanísticos entre los propietarios. El límite legal de densidad y la conversión de la licencia de obras en concesión administrativa	76
4. El sistema español ante los principios constitucionales de igualdad y reparto de plusvalías	83
5. La encrucijada del urbanismo español: entre la extravagancia y la vuelta al pasado. Los informes del Tribunal de Defensa de la Competencia y de la Comisión de Expertos	87

CAPÍTULO IV

RÉGIMEN DEL SUELO Y DERECHO A URBANIZAR

1. La asignación del derecho a urbanizar a los propietarios de suelo urbano y urbanizable	96
---	----

	Pág.
2. Clases de suelo	100
A) Evolución.....	100
B) La constitucionalidad de la regulación estatal de las clases de suelo y su reflejo en la Exposición de Motivos de la Ley de 1998	101
C) Crítica de la clasificación tripartita del suelo y orientación liberalizadora de la Ley estatal	103
D) La clasificación del suelo en los municipios sin planeamiento.....	105
3. El suelo urbano	106
4. El suelo urbanizable. La muerte y resurrección de su división en programado y no programado	109
5. La titularidad dominical del derecho a urbanizar y la afirmación de un doble principio de subsidiariedad de la acción pública respecto de la privada	114
6. Los deberes inherentes al derecho a urbanizar	118
A) El deber de urbanizar y la falta de sanción por su incumplimiento	118
B) Las cesiones de suelo para viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas. La problemática de los sistemas generales	120
C) Proceder a la previa distribución equitativa de los beneficios y cargas	123
D) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.....	124
E) Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento	125
7. El deber de cesión de parte del aprovechamiento urbanístico....	126
8. Problemática y vigencia del sistema de adquisición y pérdida de facultades urbanísticas	129
A) El derecho a urbanizar.....	131
B) Derecho al aprovechamiento urbanístico	132
C) Derecho y deber de edificar	134
9. Régimen del suelo no urbanizable y legislación autonómica disvirtuadora.....	136
10. Principio de no indemnizabilidad por las limitaciones urbanísticas y supuestos indemnizatorios	145
11. Publicidad de las facultades urbanísticas. Régimen del suelo y Registro de la Propiedad	147
A) Publicidad sobre la planificación y situación urbanística de los terrenos	147

	<u>Pág.</u>
B) Publicidad de la situación urbanística de los terrenos en los documentos notariales	148
C) La publicidad en los registros. Urbanismo y Registro de la Propiedad	150
12. Derechos en favor de terceros derivados de actuaciones urbanísticas. Derechos de realojamiento y retorno	152

CAPÍTULO V

ADQUISICIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO POR LA ADMINISTRACIÓN

1. Evolución de las formas de adquisición del suelo por la Administración	156
2. Expropiación forzosa y urbanismo.....	158
3. El procedimiento expropiatorio.....	160
4. Justiprecio y valoraciones urbanísticas. Los antecedentes de obligado recordatorio.....	161
5. El general rechazo del Derecho comparado a incluir la plusvalía urbanística en el justiprecio.....	165
6. Los criterios valorativos de la Ley 6/1998: invocación del valor real e inclusión de las plusvalías urbanísticas en la valoración....	170
A) Valoración del suelo no urbanizable y del urbanizable no delimitado	172
B) Valoración del suelo urbanizable delimitado.....	175
C) Justiprecio en los suelos urbanos.....	176
D) Normas complementarias de los criterios de tasación	178
7. La reversión expropiatoria y sus peculiaridades urbanísticas	179
8. La ocupación directa para la obtención de terrenos dotacionales.	184
9. Adquisición del suelo por modos civiles: los derechos de tanteo y retracto.....	185
10. La gestión del patrimonio urbanístico público por la Administración	188
A) Patrimonio Municipal del Suelo	188
B) Sociedades municipales de gestión urbanística.....	192

CAPÍTULO VI

EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

1. El planeamiento urbanístico. Régimen competencial y naturaleza de los planes	198
---	-----

	Pág.
2. Clases de planes e instrumentos para su desarrollo	202
A) Los Planes Generales de Ordenación Municipal.....	202
B) Las normas de ordenación complementarias y subsidiarias del planeamiento	207
C) Los Programas de Actuación Urbanística	208
D) Los Planes Parciales.....	209
E) Planes Especiales y Catálogos.....	211
F) Estudios de detalle	213
G) Proyectos de delimitación de suelo urbano	213
H) Los Proyectos de Urbanización	214
3. Los elementos reglados y discrecionalidad en la planificación....	215
A) Los estándares urbanísticos.....	215
B) Las determinaciones legales de directa aplicación	217
C) La reducción de la discrecionalidad en la elaboración de los planes y su control judicial	219
4. La privatización del planeamiento. Los convenios urbanísticos..	223

CAPÍTULO VII

FORMACIÓN Y EFICACIA DE LOS PLANES

1. Introducción: reparto de competencias en la elaboración y aprobación de los planes.....	230
2. Redacción o formulación de los proyectos de planes y participación ciudadana	230
3. La aprobación de los Planes Generales Municipales y los planes derivados. Problemática de la aprobación definitiva y del silencio administrativo.....	233
4. La suspensión del otorgamiento de licencias durante la tramitación de los planes	236
5. Entrada en vigor y eficacia de los planes	237
A) Publicación.....	237
B) Publicidad.....	238
C) Obligatoriedad: obras del Estado y edificios fuera de ordenación.....	240
D) Legitimación de expropiaciones.....	242
6. Vigencia, revisión y modificación de los planes. Supuestos indemnizatorios	243

CAPÍTULO VIII
EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

1. La ejecución del planeamiento. Ejecución privada frente a ejecución pública	246
2. Condiciones previas a la ejecución del planeamiento	253
3. El sistema de compensación	254
4. Correcciones al sistema de compensación. La compensación forzosa	258
5. Sistema de cooperación	260
6. La reparcelación	262
7. La expropiación forzosa como sistema de ejecución del planeamiento	264
8. El urbanismo empresarial en la ejecución del planeamiento: la concesión y sus variantes	267
A) La concesión expropiatoria	267
B) La concesión de programas de actuación urbanística	269
C) La concesión del sistema de compensación	272
D) El agente urbanizador	273
E) Las sociedades de economía mixta con propietarios de suelo	278

CAPÍTULO IX
INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA
SOBRE LAS CONSTRUCCIONES.
LA DISCIPLINA URBANÍSTICA

1. Los deberes de edificar, conservar y demoler	280
A) El deber de edificar	280
B) El deber de conservar en condiciones de seguridad y salubridad	282
C) Acción de demolición y expediente de declaración de ruina	283
D) Deber de conservación y patrimonio histórico artístico	284
2. El control de la edificación. La licencia de obras	286
A) Naturaleza jurídica y régimen general	287
B) Ámbito y clases de licencias	288
C) Competencia y procedimiento: el silencio positivo	292
3. La protección de la legalidad urbanística	296
A) Obras realizadas sin licencia o contra sus determinaciones	297
B) Obras realizadas al amparo de licencias grave y manifiestamente ilegales	298

C) Las facultades de suspensión y revisión otorgadas a las autoridades supramunicipales.....	300
4. Infracciones urbanísticas.....	301
5. Las sanciones urbanísticas.....	304
6. La acción pública en materia urbanística.....	307
7. La justicia civil en la protección de la legalidad urbanística.....	309
8. La garantía penal. El delito urbanístico.....	310