

INDICE

	PAG
I. Prólogo de D. Luciano Parejo Alfonso.	15
II. Presentación de la tercera edición.	25
III. Instrucciones de lectura, videos complementarios y página de facebook de este manual.	29
IV. Siglas y abreviaturas utilizadas en las lecciones.	31

PARTE I. EL DERECHO URBANÍSTICO

Lección 1. Las normas que regulan el urbanismo en España. ..	35
1.1. Concepto de Derecho Urbanístico en España.	35
1.2. El reparto competencial entre Estado y Comunidades Autónomas.	37
1.3. La conformación de las leyes en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio.	39
1.3.1. La legislación de Ensanche y Reforma Interior.	39
1.3.2. La Ley de suelo de 1956 y la legislación urbanística hasta la actualidad.	42
1.4. Legislación no urbanística estatal.	48
1.5. Legislación urbanística estatal supletoria.	49
1.6. Legislación urbanística de Andalucía.	50
1.7. Para saber más.	53
Lección 2. Esquema básico del Derecho Urbanístico y de este manual.	55
Lección 3. Conceptos urbanísticos básicos.	95

PARTE II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	PAG
Lección 4. Situaciones básicas del suelo.	107
4.1. Elementos que determinan los derechos y obligaciones del propietario y promotor del suelo.	107
4.2. Las situaciones básicas del suelo.	108
4.3. Derechos y deberes básicos de los ciudadanos, propietarios y promotores de suelo en la LS15.	112
4.3.1. Derechos y deberes básicos de los ciudadanos.	112
4.3.2. Contenido del derecho de propiedad del suelo.	113
4.3.3. Derechos y deberes básicos de la promoción de actuaciones de transformación urbanística para la ejecución del planeamiento.	115
Lección 5. Las clases de suelo.	119
5.1. Introducción.	119
5.2. Clasificación y calificación de suelo.	119
5.3. El suelo urbano.	125
5.3.1. Criterios para la clasificación del suelo urbano.	125
5.3.2. Derechos y deberes en el suelo urbano.	129
5.4. El suelo urbanizable.	131
5.4.1. Criterios para la clasificación del suelo urbanizable.	131
5.4.2. Derechos y deberes en el suelo urbanizable.	132
5.5. El suelo no urbanizable.	133
5.5.1. Criterios para la clasificación del suelo no urbanizable.	133
5.5.2. Derechos y deberes del propietario en el suelo no urbanizable.	134
5.5.3. Las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable.	136
5.5.4. La vivienda en suelo no urbanizable.	138
5.6. Régimen del subsuelo.	140
Lección 6. La valoración urbanística del suelo y sus elementos.	143
6.1. Competencia del estado para regular la valoración del suelo y sus elementos.	143
6.2. Ámbito de las valoraciones.	145

	PAG
Lección 6. La valoración urbanística del suelo y sus elementos.	
6.3. Criterios generales para la valoración de inmuebles.	146
6.4. Valoración del suelo en situación rural.	149
6.4.1. Consideraciones generales.	149
6.4.2. Valoración del suelo rural “no urbanizable”.	150
6.4.3. Valoración del suelo rural “urbanizable”.	152
6.5. Valoración del suelo urbanizado.	157
6.5.1. Criterios generales de valoración del suelo urbanizado	157
6.5.2. Valoración del suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.	158
6.5.3. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.	159
6.6. Valoración de otros bienes y derechos distintos del suelo.	160
 PARTE III. PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO 	
Lección 7. El planeamiento territorial.	165
7.1. El concepto de ordenación del territorio y su relación con el urbanismo.	165
7.2. EL Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía	169
7.3. Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.	174
7.4. La ordenación territorial del litoral.	178
7.5. Otros planes y actuaciones territoriales.	181
Lección 8. El planeamiento urbanístico general.	185
8.1. Los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico General.	185
8.2. El Plan General de Ordenación Urbanística.	186
8.3. El Plan de Ordenación Intermunicipal.	195
8.4. El Plan de Sectorización.	196
8.5. El Proyecto de delimitación del suelo urbano.	196
8.6. Aprobación e innovación de los planes.	197
8.7. Los convenios urbanísticos de planeamiento.	205
8.8. Un plan general a modo de ejemplo: el Plan General de Marbella.	209

Lección 9. Las dotaciones urbanísticas y los patrimonios públicos de suelo.	PAG
9.1. Los elementos no lucrativos del planeamiento: los suelos dotacionales.	217
9.2. La calificación por el planeamiento de las dotaciones y los estándares urbanísticos.	217
9.3. La adquisición por el Municipio de los suelos dotacionales públicos.	221
9.4. Los patrimonios públicos de suelo.	224
9.4.1. Los patrimonios públicos de suelo como instrumentos de intervención pública en el mercado de suelo.	226
9.4.2. Los patrimonios públicos de suelo.	227
9.5. Para saber más.	229
Lección 10. El planeamiento urbanístico de desarrollo.	231
10.1. Los instrumentos urbanísticos de planeamiento de desarrollo.	231
10.2. El Plan Parcial.	232
10.2.1. Objeto del Plan Parcial.	232
10.2.2. Las determinaciones del Plan Parcial.	232
10.2.3. Contenido documental del Plan Parcial.	233
A. La memoria.	234
B. Los planos de información.	234
C. Los planos de proyecto.	234
D. Las ordenanzas reguladoras.	235
E. El plan de etapas.	235
F. El estudio económico financiero.	235
G. Planes Parciales de Iniciativa particular.	236
10.2.4. Un ejemplo de Plan Parcial.	236
10.3. El Plan Especial.	237
10.4. El Estudio de Detalle.	241
10.5. Los Catálogos.	243
10.6. Para saber más.	244

	PAG
Lección 11. Las normas sectoriales y el planeamiento urbanístico.	247
11.1. Concepto de normas sectoriales y su relación con el planeamiento urbanístico.	247
11.2. Normas sectoriales de aguas terrestres.	249
11.2.1. El dominio público hidráulico.	249
11.2.2. Las servidumbres de protección del dominio público hidráulico.	250
11.2.3. La administración pública sectorial de aguas terrestres.	251
11.3. Normas sectoriales de aguas marítimas.	252
11.3.1. El dominio público marítimo.	252
11.3.2. Las servidumbres de protección del dominio público marítimo.	253
11.3.3. La administración pública sectorial de costas.	255
11.4. Normas sectoriales de infraestructuras de transporte y las comunicaciones.	256
11.4.1. El dominio público viario.	256
A. Concepto de carreteras.	256
B. Clases de carreteras por su titularidad.	257
C. Clases de carreteras por sus características.	258
11.4.2. Protección del dominio público viario.	259
11.4.3. La administración pública de dominio público viario....	261
11.5. Normas sectoriales de vías férreas.....	261
11.5.1. Bienes del dominio público ferroviario.....	261
A. Zona de dominio público.....	261
B. Zona de protección.....	261
C. Línea límite de edificación.....	262
11.5.2. La administración ferroviaria.....	263
11.6. Normas protectoras del medio ambiente.....	264
11.7. Para saber más.	265

Lección 12. Áreas de reparto y aprovechamiento medio.	PAG
12.1. Introducción.	267
12.2. El principio de equidistribución de beneficios y cargas.	268
12.3. La equidistribución “macro”, en el planeamiento. Áreas de reparto-aprovechamiento medio.	271
12.3.1. La reflexión conceptual.	271
12.3.2. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en el planeamiento.	273
A. Concepto.	273
B. Su delimitación.	273
12.3.3. Aprovechamiento medio.	275
A. Introducción. Aspectos generales.	275
B. Aspectos conceptuales.	275
C. La tecnificación. Cálculo del aprovechamiento medio.	275
D. Regulación legal.	281
E. Un ejemplo de cálculo del aprovechamiento medio.	282
12.3.4. El aprovechamiento urbanístico en la ejecución del planeamiento.	284
A. Reflexión conceptual.	284
B. El equilibrio entre el aprovechamiento objetivo y el aprovechamiento subjetivo.	285
C. Un ejemplo de cálculo del aprovechamiento subjetivo.	285
12.3.5. La gestión urbanística asistemática.	286

PARTE IV. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Lección 13. Aspectos generales de la ejecución del planeamiento.	289
13.1. Concepto de ejecución del planeamiento.	289
13.2. Los presupuestos para la ejecución del planeamiento.	293
13.2.1. Presupuestos para la ejecución asistemática o aislada.	294
13.2.2. Presupuestos para la ejecución sistemática o en unidad de ejecución.	294
13.3. Planeamiento preciso.	294

	PAG
Lección 13. Aspectos generales de la ejecución del planeamiento.	
13.4. Respeto al orden de prioridades.	296
13.5. Delimitación de la unidad de ejecución.	296
13.5.1. Concepto de unidad de ejecución.	297
13.5.2. Criterios para la delimitación de la unidad de ejecución.	297
13.5.3. Momento y procedimiento para la delimitación de la unidad de ejecución.	299
13.6. Elección, establecimiento y sustitución del sistema de actuación.	299
13.6.1. Introducción.	299
13.6.2. Los sistemas de actuación.	300
13.6.3. La elección del sistema de actuación.	301
13.6.4. El establecimiento del sistema de actuación.	301
13.6.5. La sustitución del sistema de actuación por compensación.	303
13.7. El convenio de gestión urbanística.	304
13.8. Singularidades de la ejecución asistemática o aislada.	304
Lección 14. Las actuaciones sistemáticas a través de los sistemas de actuación.	307
14.1. Los sistemas de ejecución del planeamiento.	307
14.2. El sistema de compensación.	308
14.2.1. Concepto del sistema de compensación.	308
14.2.2. Iniciativa del sistema de compensación.	309
14.2.3. Procedimiento para el inicio de la ejecución del planeamiento por el sistema de compensación.	309
14.2.4. Los estatutos y las bases de actuación.	311
14.2.5. La junta de compensación.	312
14.2.6. El sistema de compensación a través de un convenio urbanístico.	314
14.3. El sistema de cooperación.	314
14.3.1. Concepto y gestión del sistema de cooperación.	314
14.3.2. Características del sistema de cooperación.	315
14.3.3. La asociación administrativa de cooperación.	316

Lección 14. Las actuaciones sistemáticas a través de los sistemas de actuación.	PAG
14.4 El sistema de expropiación.	317
14.4.1. Concepto del sistema de expropiación.	317
14.4.2. El inicio del sistema de expropiación.	317
14.4.3. La expropiación y el justiprecio.	317
14.4.4. Gestión directa del sistema de expropiación.	318
14.4.5. Gestión indirecta del sistema de expropiación.	318
14.5. El agente urbanizador en los sistemas de actuación públicos.	320
 Lección 15. La reparcelación y el proyecto de reparcelación. ..	
15.1. Introducción.	327
15.2. Concepto de reparcelación.	329
15.3. El Proyecto de Reparcelación. Ejemplo sencillo.	331
A. Situación preexistente. Mosaico “A”. Fincas aportadas.	331
B. Situación futura. Mosaico “B”. Planeamiento que se ejecuta. Parcelas resultantes.	332
15.4. Los documentos del Proyecto de Reparcelación.	334
15.4.1. Documento I. Memoria.	334
15.4.2. Documento II. Relación de propietarios e interesados y situaciones de las fincas aportadas. La definición de fincas y derechos aportados. Sujetos, objeto y circunstancias.	334
15.4.3. Documento III. Propuesta de adjudicación de las parcelas resultantes. Criterios de adjudicación.	339
15.4.4. Documento IV. Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o derruirse para la ejecución del plan.	342
15.4.5. Documento V. Cuenta de liquidación provisional.	344
15.4.6. Documento VI. Planos.	345
15.5. El Proyecto de Reparcelación. Supuesto “complejo”.	346
15.6. Proyecto de Reparcelación y Registro de la Propiedad.	346
15.6.1. Marco legal y actos inscribibles de naturaleza urbanística en el Registro de la Propiedad.	346
15.6.2. La inscripción del proyecto de reparcelación y las fincas de resultado.	348

	PAG
Lección 16. La urbanización y su conservación.	353
16.1. La urbanización.	353
16.2. El proyecto de urbanización.	354
16.2.1. Concepto de Proyecto de Urbanización.	354
16.2.2. Contenido del Proyecto de Urbanización.	357
16.2.3. Tramitación y aprobación del Proyecto de Urbanización.	357
16.3. La urbanización simultánea a la edificación y su garantía.	358
16.4. La recepción de las obras de urbanización.	361
16.4.1. Objeto y momento de la recepción.	361
16.4.2. Procedimiento para la recepción de las obras de urbanización.	362
16.5. La conservación de la urbanización.	364
A. La conservación de obras de urbanización no recepcionadas.	364
B. La conservación de la urbanización tras su recepción.	366
16.6. Las Entidades Urbanísticas de Conservación (EUC).	366
 Lección 17. Las actuaciones asistemáticas en suelo urbano. ..	 371
17.1. Concepto de ejecución asistemática del planeamiento.	371
17.2. Presupuestos para la ejecución asistemática del planeamiento.	373
17.3. Expropiación para la ejecución asistemática del planeamiento.	374
17.4. La ocupación directa para la ejecución asistemática del planeamiento.	380
17.5. Las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico para la ejecución asistemática del planeamiento (TAU).	381
17.5.1. Origen de la equidistribución en suelo urbano a través de las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico (TAU).	381
17.5.2. Las actuaciones de dotación de la LS15.	382
17.5.3. La técnica de las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico.	383
17.6. Otras formas de gestión urbanística asistemática del aprovechamiento en la LOUA.	386
17.7. Para saber más.	387

	PAG
PARTE V. DISCIPLINA URBANÍSTICA	
Lección 18. Las licencias urbanísticas.	389
18.1. Concepto y características de la licencia urbanística.	389
18.2. Actos sujetos a licencia urbanística.	390
18.3. Clases de licencias.	392
18.3.1. La licencia de parcelación urbanística.	392
18.3.2. La licencia de urbanización.	393
18.3.3. La licencia de obras.	393
18.3.4. La licencia de primera ocupación y utilización.	394
18.3.5. La licencia de usos y obras provisionales.	394
18.3.6. La licencia para actos de otras administraciones.	395
18.4. El procedimiento de otorgamiento de la licencia.	397
18.4.1. La solicitud de licencia.	397
18.4.2. Informe técnico y jurídico.	397
18.4.3. Informes, trámites y autorizaciones de la normativa sectorial.	398
18.4.4. La resolución expresa o presunta del procedimiento de concesión de la licencia.	398
18.5. Caducidad de la licencia.	399
18.6. Autorización de usos distintos a los de vivienda.	400
Lección 19. El deber de edificar y de conservar la edificación.	403
19.1. El deber de edificar.	403
19.1.1. Concepto del deber de edificar.	403
19.1.2. La edificación subsidiaria por un tercero.	405
19.2. El deber de conservación.	407
19.2.1. Concepto del deber de conservación.	407
19.2.2. El límite del deber de conservación.	410
19.3. El deber de rehabilitación.	411
19.4. La ruina urbanística.	412
19.5. El informe de evaluación de edificios.....	413
19.6. Las órdenes de ejecución de obras de conservación y mejora.	415
19.7. Las actuaciones sobre el medio urbano.	416

Lección 20. El procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado y sancionador.	PAG
421	421
20.1. La protección de la legalidad urbanística.	421
20.2. El expediente de restablecimiento del orden jurídico perturbado.	423
20.2.1. Introducción.	423
20.2.2. La medida cautelar de suspensión de las obras.	425
20.2.3. Procedimiento para el restablecimiento del orden jurídico perturbado.	426
20.2.4. La reposición de la realidad física alterada.	428
20.2.5. Plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y el plazo para la resolución del expediente.	431
20.3. El expediente sancionador.	434
20.3.1. Introducción.	434
20.3.2. Principios generales del procedimiento sancionador urbanístico.	434
20.3.3. Personas responsables de las infracciones urbanísticas.	437
20.3.4. Órganos competentes para la iniciación y resolución del procedimiento sancionador.	438
20.3.5. La instrucción y tramitación del procedimiento sancionador.	438
20.3.6. Las infracciones urbanísticas.	439
20.3.7. Reglas para la imposición y graduación de las sanciones urbanísticas.	441
20.3.8. Las sanciones urbanísticas.	446
20.3.9. La prescripción y caducidad en el procedimiento sancionador.	449
20.4. Para saber más.	449