

ÍNDICE

	Pág.
ABREVIATURAS	17
PRESENTACIÓN DE LA CUARTA EDICIÓN	19
PRESENTACIÓN DE LA TERCERA EDICIÓN	23
PRESENTACIÓN DE LA SEGUNDA EDICIÓN	25
PRESENTACIÓN DE LA PRIMERA EDICIÓN	27

CAPÍTULO I

REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

I. ORDENACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO	31
II. URBANISMO	32
III. ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	34
1. Ordenación del territorio como resultado de las ordenaciones sectoriales	35
2. Ordenación del territorio como competencia autonómica	36
3. Ordenación del Territorio en la Comunidad de Madrid	37
IV. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE	41
V. CONFLICTOS ENTRE ORDENACIONES DEL SUELO	42
1. Prevalencia de las determinaciones sectoriales con incidencia territorial sobre la «ordenación del territorio» y el urbanismo	43

	<u>Pág.</u>
2. Prevalencia de la ordenación general del territorio sobre el planeamiento urbanístico	44
3. Prevalencia de la ordenación ambiental sobre la ordenación sectorial	46

CAPÍTULO II

COMPETENCIAS ESTATALES, AUTONÓMICAS Y LOCALES

I. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS.....	47
II. TÍTULOS COMPETENCIALES DEL ESTADO CON INCIDENCIA EN EL URBANISMO	49
1. Igualdad básica en el disfrute del derecho de propiedad	50
2. Legislación expropiatoria.....	53
3. Legislación básica sobre contratos y concesiones administrativas	54
4. Sistema de responsabilidad patrimonial del Estado	56
5. Obras públicas, infraestructuras e instalaciones del Estado.....	57
6. Protección básica del medio ambiente	58
7. Bases y coordinación de la actividad económica	58
8. Régimen jurídico de las Administraciones públicas y procedimiento administrativo común	59
9. Legislación civil y sobre los registros públicos.....	60
III. COMPETENCIAS MUNICIPALES SOBRE URBANISMO	60

CAPÍTULO III

FUENTES DEL DERECHO URBANÍSTICO Y DE LA PROPIEDAD URBANA

I. ANTECEDENTES LEGISLATIVOS INMEDIATOS DEL ACTUAL DERECHO URBANÍSTICO ESPAÑOL Y MADRILEÑO	65
1. El Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 y las primeras leyes autonómicas	65
2. La legislación estatal de 1990-1992 y la legislación autonómica de desarrollo	67
3. La liberalización del suelo 1996-1998	69
II. ESTRUCTURA ACTUAL DEL SISTEMA DE FUENTES.....	70

	<u>Pág.</u>
1. La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.....	70
2. Las leyes «superpuestas» del Estado	73
3. Planes y ordenanzas urbanísticas municipales	77

CAPÍTULO IV

RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

I. USOS DEL SUELO Y DERECHOS DE PROPIEDAD.....	81
II. CLASES Y «SITUACIONES BÁSICAS» DEL SUELO	85
III. EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO..	90
IV. IGUALDAD, PROPIEDAD Y DECISIONES DE PLANEAMIENTO	93
V. RESPONSABILIDAD POR DAÑOS	95
VI. VALORACIONES DEL SUELO	97

CAPÍTULO V

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

I. PLANES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	99
II. PODER DE PLANEAMIENTO.....	101
III. TIPOLOGÍA DE DECISIONES PLANIFICADORAS	104
IV. TIPOLOGÍA DE PLANES.....	108
V. ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS PLANES.....	112
VI. EFICACIA DE LOS PLANES	116
VII. ALTERACIÓN DEL PLANEAMIENTO	119
VIII. CONTROL JUDICIAL DE LOS PLANES	126

CAPÍTULO VI

PLANEAMIENTO GENERAL

I. EL PLAN GENERAL	131
II. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL EN SUELO URBANO	134

	<u>Pág.</u>
1. Determinaciones estructurantes	134
1.1. Delimitación de áreas homogéneas.....	134
1.2. Uso global de cada área homogénea.....	135
1.3. Coeficiente de edificabilidad del área homogénea	135
2. Determinaciones pormenorizadas	140
2.1. Coeficiente de ponderación.....	140
2.2. Remisiones al planeamiento de desarrollo	142
3. Articulación de determinaciones en suelo urbano.....	142
III. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.....	144
1. Determinaciones estructurantes y necesarias.....	145
1.1. Delimitación de sectores	145
1.2. Uso global del sector.....	146
1.3. Aprovechamiento unitario del sector	146
1.4. Aprovechamiento de reparto	148
2. Otras determinaciones urbanísticas	150
IV. EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	151
V. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	152
VI. ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PG.....	153
1. Formulación	154
2. Tramitación municipal	155
3. Aprobación definitiva autonómica.....	157
VII. PLAN DE SECTORIZACIÓN	161
1. Contenido del plan	161
2. Tramitación y aprobación	163

CAPÍTULO VII

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

I. PLAN PARCIAL	165
1. Función y contenido.....	165
2. Tramitación y aprobación	169
II. PLAN ESPECIAL.....	172
III. ESTUDIO DE DETALLE	176
IV. CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS	177

CAPÍTULO VIII

RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

I.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO.....	179
II.	RÉGIMEN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.....	185
	1. Derechos y deberes de los propietarios	185
	2. Valoración del suelo.....	191
	3. Intervención administrativa sobre la ciudad consolidada.....	193
III.	RÉGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....	195
	1. Régimen del suelo anterior a la transformación urbanística	196
	2. Régimen del suelo en transformación	197
	2.1. Derecho-deber a promover la transformación	198
	2.2. Deberes de cesión, ejecución e indemnización	201
	3. Valoración del suelo urbano no consolidado.....	209

CAPÍTULO IX

RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

I.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE	211
II.	RÉGIMEN JURÍDICO GENERAL	212
III.	RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.....	213
IV.	RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	216
	1. Régimen jurídico de la transformación	216
	2. Régimen provisional de usos	217
	3. Ampliación de usos: la «calificación urbanística»	220
	4. Proyectos de actuación especial.....	221
	5. Valoración	222

CAPÍTULO X

RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

I.	INTRODUCCIÓN	223
II.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO COMO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.....	224

	<u>Pág.</u>
III. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	226
1. Régimen del SNUP objeto de protección sectorial	229
2. Régimen del SNUP genérico o común.....	232
IV. VALORACIÓN DEL SNUP.....	236

CAPÍTULO XI

EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

I. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO: TRANSFORMACIÓN Y EDIFICACIÓN	239
II. TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA: GESTIÓN Y URBANIZACIÓN.....	240
III. PRESUPUESTOS DE LA EJECUCIÓN O TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	243
1. Ordenación pormenorizada.....	243
2. Definición de la modalidad de gestión	243
2.1. Actuaciones aisladas	244
2.2. Actuaciones integradas.....	246
3. Proyecto de urbanización.....	250
IV. EJECUCIÓN PRIVADA: COMPENSACIÓN	251
1. Introducción	251
2. Iniciativa de los propietarios.....	252
3. Tramitación y aprobación municipal de la iniciativa	254
4. Desarrollo del sistema de compensación.....	256
4.1. Constitución de junta de compensación	256
4.2. Reparcelación	259
4.3. Urbanización	264
V. EJECUCIÓN PÚBLICA: COOPERACIÓN, EXPROPIACIÓN Y EJECUCIÓN FORZOSA.....	266
1. Cooperación	266
2. Expropiación	267
2.1. Introducción	267
2.2. Formas de gestión de la expropiación	268
2.3. Procedimiento expropiatorio	270
2.4. Garantías expropiatorias.....	273

	<u>Pág.</u>
3. Ejecución forzosa.....	274
VI. OTRAS FORMAS DE EJECUCIÓN.....	274
1. Rehabilitación concertada.....	275
2. Ejecución por convenio.....	275

CAPÍTULO XII

IMPLANTACIÓN Y MANTENIMIENTO DE USOS

I. INTRODUCCIÓN	277
II. INICIATIVA Y CONTROLES MUNICIPALES.....	278
1. Licencia municipal.....	282
2. Declaración responsable	286
3. Comunicación previa	286
4. Informe municipal de proyectos públicos	287
III. OBRAS	289
1. Edificación y grandes construcciones.....	290
2. Obras ordinarias	291
3. Obras menores	293
IV. INICIO DE USO URBANÍSTICO.....	293
1. Primera ocupación de edificios.....	294
2. Inicio de actividades económicas	297
2.1. Licencias de actividad.....	298
2.2. Declaraciones responsables.....	302
2.3. Simple comunicación previa.....	305
V. MANTENIMIENTO DE LOS USOS URBANÍSTICOS	305
VI. DEBERES DE CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS Y RUINA.....	308

CAPÍTULO XIII

DISCIPLINA URBANÍSTICA

I. INTRODUCCIÓN	315
II. INSPECCIÓN URBANÍSTICA	317
III. ACTUACIONES SIN LICENCIA O SIN PREVIA DECLARACIÓN RESPONSABLE	319

	<u>Pág.</u>
1. Actuaciones en curso	320
2. Actuaciones terminadas	324
IV. ACTUACIONES ILEGALES CON LICENCIA, DECLARACIÓN RESPONSABLE O «ACTO DE CONFORMIDAD»	326
1. Actuaciones en curso	328
2. Actuaciones terminadas	330
V. SANCIONES URBANÍSTICAS	333
1. Fundamentos del Derecho administrativo sancionador.....	333
2. Infracciones y sanciones generales.....	334
3. Infracciones y sanciones especiales.....	336
4. Imposición de sanciones a conductas típicas	336
4.1. Concursos sancionadores	336
4.2. Imputación subjetiva	338
4.3. Graduación de las sanciones	340
5. Prescripción.....	341
6. Competencias sancionadoras	343
BIBLIOGRAFÍA.....	345
Nota de actualizaciones en la versión 1.1	350
Nota de actualizaciones en la versión 1.2	351
Nota de actualizaciones en la versión 1.3	351
Nota de actualizaciones en la versión 1.4	352
Nota de actualizaciones en la versión 1.5	352
Nota de actualizaciones en la 2. ^a edición.....	352
Nota de actualizaciones en la 3. ^a edición.....	352
Nota de actualizaciones en la 4. ^a edición.....	353