

# ÍNDICE

<b>ABREVIATURAS UTILIZADAS</b> . . . . .	15
<b>INTRODUCCIÓN</b> . . . . .	17
<b>LECCIÓN I. CONCEPTOS, PRINCIPIOS Y TÉCNICAS FUNDAMENTALES</b> . .	21
I. URBANISMO Y DERECHO. LA CIUDAD COMO REALIDAD HISTÓRICA . . . . .	21
a) Urbanismo y Derecho . . . . .	21
b) Urbanismo y ciudad. . . . .	22
II. URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO . . . . .	23
a) Idea general . . . . .	23
b) El surgimiento en España . . . . .	24
c) La definición de la Carta Europea de Ordenación del Territorio de 1983 . . . . .	25
d) Aplicación al Estado Autonómico . . . . .	26
III. CONCEPTO Y CARACTERÍSTICAS DEL DERECHO URBANÍSTICO . . . . .	27
IV. ORDENACIÓN Y PLANIFICACIÓN . . . . .	28
V. SITUACIONES, CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN. LA CATEGORIZACIÓN . . . . .	30
VI. LA URBANIZACIÓN Y LA EDIFICACIÓN . . . . .	31
VII. EL URBANISMO COMO FUNCIÓN PÚBLICA . . . . .	32
VIII. DERECHO PÚBLICO Y DERECHO PRIVADO: LOS DERECHOS Y LIBERTADES IMPLICADOS . . . . .	34
IX. ÁMBITOS O SECTORES PRIMARIAMENTE AFECTADOS POR LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA . . . . .	36
<b>BIBLIOGRAFÍA BÁSICA</b> . . . . .	36
<b>LECCIÓN 2. URBANISMO EN ESPAÑA</b> . . . . .	39
I. ORIGEN Y EVOLUCIÓN: LA LEGISLACIÓN DEL ENSANCHE . . . . .	39
a) Antecedentes necesarios . . . . .	39
b) La emergencia: la legislación del ensanche y reforma interior . . . . .	40
c) La perspectiva sanitaria . . . . .	42

II.	LA LEY DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA DE 12 DE MAYO DE 1956 . . . . .	43
	a) Contenido y principios que incorpora . . . . .	43
	b) En particular, el estatuto de la propiedad inmobiliaria. . . . .	45
	c) Consecuencias del cambio de concepción. . . . .	46
III.	LA EVOLUCIÓN POSTERIOR. LA REFORMA DE 1975-76. . . . .	48
IV.	OTRAS REFORMAS. . . . .	49
V.	EL IMPACTO CONSTITUCIONAL: LA CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA DE 1978 Y EL URBANISMO Y LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. . . . .	49
	a) El estatuto de la propiedad del suelo . . . . .	49
	b) La distribución de competencias: competencias del Estado, de las Comunidades Autónomas y de las Entidades locales. . . . .	51
	c) Problemas de esta distribución: proliferación legislativa, inseguridad, Pacto Local y racionalización y sostenibilidad de las Administraciones Locales. . . . .	55
VI.	LA LEGISLACIÓN POSTERIOR A LA CONSTITUCIÓN . . . . .	56
	a) La reforma de 1990-92. . . . .	56
	b) Las modificaciones introducidas por la reforma de 1996-97 . . . . .	57
	c) La Ley sobre régimen del suelo y valoraciones de 1998 . . . . .	58
	d) La legislación de las Comunidades Autónomas; en especial, las normas sobre urbanismo y ordenación del territorio aprobadas en Canarias . . .	60
	BIBLIOGRAFÍA BÁSICA . . . . .	63
	<b>LECCIÓN 3. LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA. . . . .</b>	<b>65</b>
I.	INTRODUCCIÓN. LAS BASES DEL MODELO DE PLANEAMIENTO: LA LEY DEL SUELO DE 1956. . . . .	65
II.	EL PLAN URBANÍSTICO: CONCEPTO, NATURALEZA JURÍDICA Y CARACTERÍSTICAS . . . . .	67
III.	PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA: ÁMBITO E INTERRELACIÓN. ESPECIAL REFERENCIA A CANARIAS. . . . .	71
IV.	LA DISCRECIONALIDAD DEL PLAN Y SU CONTROL: LOS LLAMADOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS Y LAS NORMAS DE DIRECTA APLICACIÓN. . . . .	72
	1. Aproximación general a la cuestión . . . . .	72
	2. Los límites expresos fijados por las propias normas jurídicas: estándares urbanísticos y normas de directa aplicación . . . . .	74
V.	CLASES DE PLANES . . . . .	80
	a) Introducción. . . . .	80
	b) Instrumentos de ordenación de los recursos naturales y del territorio: Directrices, Planes Insulares de Ordenación, Planes Territoriales y Proyectos de interés insular o autonómico . . . . .	82
	c) El reconocimiento legislativo de la dificultad para la planificación: Las Normas e Instrucciones Técnicas de Planeamiento . . . . .	102
	d) Los Planes urbanísticos . . . . .	105
	f) Las Ordenanzas Municipales de Urbanización y Edificación . . . . .	117
	g) La Ordenanzas provisionales insulares y municipales . . . . .	119
	h) Instrumentos de carácter no normativo . . . . .	120
VI.	PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS PLANES . . . . .	124

a)	Los actos preparatorios. El Avance, el acuerdo de iniciación y la posibilidad de suspensión de licencias y la evaluación ambiental de los planes . . . . .	124
b)	Análisis particular de la documentación de los planes: la creciente importancia de la dimensión ambiental . . . . .	127
c)	La aprobación inicial. Suspensión automática de licencias, información pública, audiencia y consultas a otras Administraciones . . . . .	131
d)	La aprobación provisional. . . . .	134
e)	La aprobación definitiva. Efectos. . . . .	135
f)	En especial, la publicación de los planes urbanísticos. . . . .	140
VII.	VIGENCIA E INNOVACIÓN DE LOS PLANES . . . . .	142
a)	La vigencia indefinida del plan y su necesidad de adaptación . . . . .	142
b)	La revisión y la modificación del plan urbanístico: diferencias y procedimiento . . . . .	144
c)	La importante cuestión de las indemnizaciones por alteración del planeamiento. . . . .	148
	BIBLIOGRAFÍA BÁSICA . . . . .	149
 <b>LECCIÓN 4. ORDENACIÓN DEL SUELO Y DERECHO DE PROPIEDAD . . . .</b>		<b>153</b>
I.	EL DERECHO DE PROPIEDAD INMOBILIARIA Y LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD (REMISIÓN) . . . . .	153
II.	BREVE REFERENCIA ACERCA DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO HASTA EL TR'08 . . . . .	155
III.	LAS SITUACIONES DEL SUELO: RURAL Y URBANIZADO. . . . .	157
a)	Consideraciones generales . . . . .	157
b)	Situación de suelo rural . . . . .	158
c)	Situación de suelo urbanizado . . . . .	160
IV.	CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO (ESPECIAL MENCIÓN A CANARIAS) . . . . .	162
a)	Clasificación y calificación (remisión) . . . . .	162
b)	Suelo no urbanizable o rústico: concepto, categorías y estatuto . . . . .	163
c)	El suelo urbanizable: concepto, evolución normativa y estatuto jurídico . . . . .	179
d)	El suelo urbano: concepto, categorías y estatuto jurídico . . . . .	186
V.	ACERCA DE LAS EQUIVALENCIAS ENTRE SITUACIONES Y CLASES DE SUELO (REMISIÓN). . . . .	193
VI.	TÉCNICAS DE DISTRIBUCIÓN DE LOS BENEFICIOS Y CARGAS DERIVADAS DEL PLANEAMIENTO . . . . .	193
6.1)	Planteamiento general de la cuestión . . . . .	193
6.2)	La situación en Canarias . . . . .	195
VII.	LAS VALORACIONES DEL SUELO . . . . .	196
a)	Títulos habilitantes del Estado y antecedentes normativos. . . . .	196
b)	Ámbito de aplicación, momento y criterios para las valoraciones . . . . .	197
c)	Valoración del suelo rural. . . . .	198
d)	Valoración del suelo urbanizado . . . . .	199
	BIBLIOGRAFÍA BÁSICA . . . . .	199

<b>LECCIÓN 5. LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO . . . . .</b>	<b>201</b>
I. CONSIDERACIONES GENERALES . . . . .	201
II. ANTECEDENTES LEGISLATIVOS, PRINCIPIOS Y PRESUPUESTOS DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. . . . .	202
III. PÚBLICO Y PRIVADO EN LA EJECUCIÓN . . . . .	205
IV. LA REPARCELACIÓN: CARACTERES GENÉRICOS DE LA FIGURA. . . . .	206
V. LOS SISTEMAS DE EJECUCIÓN; EN PARTICULAR, DE EJECUCIÓN PRIVADA . . . . .	208
a) Planteamiento. . . . .	208
b) El concierto. . . . .	210
c) El sistema de compensación . . . . .	213
d) El sistema de ejecución empresarial . . . . .	216
BIBLIOGRAFÍA BÁSICA . . . . .	219
<b>LECCIÓN 6. LOS SISTEMAS DE EJECUCIÓN PÚBLICA Y LOS MECANISMOS DE INTERVENCIÓN SOBRE EL SUELO . . . . .</b>	<b>221</b>
I. LOS SISTEMAS DE EJECUCIÓN PÚBLICA . . . . .	221
a) Caracteres y posición dentro del sistema general. . . . .	221
b) El sistema de cooperación: reparcelación y gestión del sistema . . . . .	222
c) El sistema de expropiación . . . . .	225
d) El sistema de ejecución forzosa . . . . .	232
II. LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS . . . . .	236
2.1) Concepto y características esenciales . . . . .	236
2.2) Clases: convenios de gestión y convenios de planeamiento. . . . .	238
2.3) Competencia, procedimiento y efectos. La publicidad . . . . .	240
III. LA EDIFICACIÓN EFECTIVA . . . . .	241
IV. LOS MECANISMOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO. . . . .	243
a) Las reservas de suelo . . . . .	244
b) Los Patrimonios Públicos de Suelo . . . . .	245
c) Los derechos de tanteo y retracto y el derecho de superficie . . . . .	249
d) La importancia real de estos mecanismos. . . . .	251
BIBLIOGRAFÍA BÁSICA . . . . .	252
<b>LECCIÓN 7. LA DISCIPLINA URBANÍSTICA . . . . .</b>	<b>253</b>
I. IMPORTANCIA, CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA DISCIPLINA URBANÍSTICA . . . . .	253
II. CONFORMACIÓN HISTÓRICA DE LA DISCIPLINA URBANÍSTICA . . . . .	254
III. LA COMPETENCIA PARA DEFINIR LA DISCIPLINA URBANÍSTICA. . . . .	255
IV. LA LICENCIA URBANÍSTICA COMO CLAVE DEL SISTEMA . . . . .	256
a) Concepto, naturaleza jurídica y características más relevantes . . . . .	256
b) Alcance del carácter preceptivo de la licencia . . . . .	259
c) Competencia, procedimiento y plazos para la concesión de licencias; en particular, el silencio administrativo . . . . .	263
d) Efectos de la licencias: la caducidad y la revocación. . . . .	266
e) En particular, las llamadas «licencias en precario». . . . .	268
V. LA COMUNICACIÓN PREVIA Y SUS EFECTOS . . . . .	269
VI. EL DEBER DE CONSERVACIÓN Y SUS LÍMITES: LA DECLARACIÓN DE RUINA . . . . .	271
a) Sentido y ámbito del deber de conservación: las órdenes de ejecución . . . . .	271

b) La declaración de ruina . . . . .	275
c) La inspección urbanística como elemento fundamental . . . . .	278
VII. LA PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA . . . . .	279
a) Restablecimiento de la legalidad urbanística ante actuaciones en curso de ejecución carentes de título habilitante. . . . .	280
b) Restablecimiento en actuaciones constructivas o transformadoras del terreno ya ejecutadas y en usos ya establecidos . . . . .	283
c) Restablecimiento de la legalidad urbanística en supuestos de obras con licencia u órdenes de ejecución ilegales. . . . .	285
VIII. EL DERECHO SANCIONADOR EN MATERIA DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. . . . .	287
a) Introducción: ámbito y sentido de estas normas. Modulación de los principios. . . . .	287
b) La acción pública en materia de urbanismo . . . . .	290
c) Las infracciones urbanísticas: tipos básicos y tipos específicos. Las infracciones concurrentes . . . . .	291
d) El procedimiento sancionador; en particular, la caducidad . . . . .	294
e) Análisis del reconocimiento voluntario de la responsabilidad y la rebaja de la sanción en el ámbito del procedimiento: artículo 400 LSENPC'17 . . . . .	296
f) El fomento de la terminación convencional . . . . .	299
g) Las sanciones: clases . . . . .	300
h) Sujetos responsables y graduación de la responsabilidad . . . . .	303
i) Prescripción de infracciones y sanciones . . . . .	307
IX. DERECHO CIVIL Y PENAL COMO COMPLEMENTO . . . . .	307
a) El Derecho Civil y las llamadas relaciones de vecindad . . . . .	308
b) El complemento de la garantía penal. . . . .	309
BIBLIOGRAFÍA BÁSICA . . . . .	312
<b>LECCIÓN 8. SECTORES Y MATERIAS CON FUERTE CONEXIÓN CON EL URBANISMO (I) . . . . .</b>	<b>315</b>
I. PLANTEAMIENTO GENERAL . . . . .	315
II. SECTORES PRIMARIAMENTE AFECTADOS: MEDIO AMBIENTE, INFRAESTRUCTURAS, COSTAS Y AGUAS . . . . .	316
III. LA SINGULAR INCIDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE: SOBRE LA REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS . . . . .	316
IV. LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS . . . . .	320
a) Concepto, características y clases de Espacios Naturales Protegidos . . . . .	320
b) Los Parques Nacionales . . . . .	323
c) El procedimiento para declarar los Espacios Naturales Protegidos; efectos y desafectación. . . . .	325
d) Los instrumentos de ordenación de los Espacios de este tipo; su relación con los instrumentos de ordenación del territorio y urbanístico . . . . .	326
e) Régimen de protección: prohibiciones, usos, zonificación. . . . .	329
f) La dimensión organizativa: órganos estatales y órganos autonómicos . . . . .	330
BIBLIOGRAFÍA BÁSICA . . . . .	332

<b>LECCIÓN 9. SECTORES Y MATERIAS CON FUERTE CONEXIÓN CON EL URBANISMO (II): EL PATRIMONIO CULTURAL . . . . .</b>	<b>333</b>
I. LAS COSTAS Y EL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE . . . . .	333
II. PLANIFICACIÓN HIDROLÓGICA Y PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA . . . . .	337
III. EN PARTICULAR, LAS SERVIDUMBRES EN MATERIA DE AGUAS . . . . .	339
3.1. En general. . . . .	339
3.2. La regulación en la Ley de Aguas de Canarias. . . . .	340
IV. PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA. . . . .	340
4.1. Los mecanismos de intervención para proteger estos bienes: perspectiva general . . . . .	340
4.2. Incidencia del planeamiento urbanístico . . . . .	342
4.3. Análisis particular de la situación de ruina. . . . .	345
V. CARRETERAS, DEFENSA NACIONAL Y OTROS SECTORES . . . . .	346
BIBLIOGRAFÍA BÁSICA . . . . .	347