

ÍNDICE

ABREVIATURAS

PRESENTACIÓN

LECCIÓN 1.^a

CONCEPTOS BÁSICOS DEL DERECHO URBANÍSTICO

1. El derecho urbanístico

- 1.1. Concepto estricto: dimensión jurídica del urbanismo
- 1.2. Concepto amplio: dimensión jurídica del urbanismo, la ordenación del territorio y la protección ambiental

2. Fundamento y principios

- 2.1. Valores que guían la regulación urbanística
- 2.2. En particular, el desarrollo sostenible

3. Las técnicas que lo caracterizan

4. Las materias que regula

5. El reparto de competencias legislativas

- 5.1. Competencias de las Comunidades Autónomas
- 5.2. Competencias del Estado

6. El derecho urbanístico estatal

- 6.1. Evolución e hitos básicos
- 6.2. Normas fundamentales vigentes

7. En especial, singularidades del suelo insular

8. El derecho urbanístico de Canarias

- 8.1. Evolución y medidas fundamentales
- 8.2. Aspectos básicos de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos

9. La aplicación del derecho urbanístico en Canarias

- 9.1. Papel de las Administraciones Públicas canarias
- 9.2. Gobierno y administración autonómica
- 9.3. Islas (Cabildos)
- 9.4. Municipios (Ayuntamientos)

LECCIÓN 2.^a

LA PROPIEDAD DEL SUELO

1. El derecho de propiedad del suelo: la función social

- 1.1. El estatuto constitucional: apunte
- 1.2. La propiedad
- 1.3. La función social

1.4. La reserva de ley; el papel del plan

2. Las técnicas jurídico-urbanísticas de delimitación de la propiedad

3. El estatuto jurídico del suelo: situación

3.1. Separación entre situación y destino

3.2. Situaciones básicas de suelo

3.3. Derechos y deberes del propietario

3.4. Consecuencias jurídicas vinculadas con la situación

4. El estatuto jurídico del suelo: clasificación

5. El suelo rústico

5.1. Concepto

5.2. Categorías

5.3. Régimen jurídico general

5.4. Normas de aplicación directa y subsidiaria

5.5. Utilización del suelo rústico: tipología

5.6. Títulos habilitantes

6. El suelo urbanizable

6.1. Concepto

6.2. Categorías

6.3. Régimen jurídico por categorías

7. El suelo urbano

7.1. Concepto y caracteres

7.2. Categorías

7.3. Régimen jurídico por categorías

7.4. Solar

8. Equivalencia entre situaciones y clases de suelo

LECCIÓN 3.^a

LA ORDENACIÓN DEL SUELO. EL PLAN

1. La potestad de planeamiento: naturaleza y principios

1.1. El planeamiento como presupuesto de la ordenación del suelo

1.2. Naturaleza jurídica de los planes

1.3. Principios de la potestad de planeamiento

1.4. Relación ley-plan-acto

2. Las clases de planes: esquema general

3. Instrumentos generales de ordenación ambiental y territorial

3.1. Directrices de Ordenación

3.2. Planes Insulares de Ordenación

4. Planes y normas de espacios naturales protegidos y de la red natura 2000 (arts. 104-117)

- 4.1. Clases
- 4.2. Planes de ordenación de los recursos naturales
- 4.3. Planes y normas de los espacios naturales protegidos y de la Red Natura 2000

5. Instrumentos de ordenación territorial

- 5.1. Planes territoriales parciales y especiales
- 5.2. Proyectos de interés insular o autonómico

6. Instrumentos de ordenación urbanísticos

- 6.1. Pluralidad de instrumentos, niveles de intervención y limitaciones
- 6.2. Normas técnicas de planeamiento
- 6.3. Planes Generales de Ordenación
- 6.4. Planes parciales y especiales
- 6.5. Programas de actuación sobre el medio urbano
- 6.6. Instrumentos complementarios
- 6.7. Ordenanzas provisionales insulares y municipales

LECCIÓN 4.^a

EL PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

1. Presupuestos del procedimiento de elaboración de los planes

- 1.1. La necesaria simplificación del procedimiento
- 1.2. La descentralización de la competencia de aprobación del planeamiento
- 1.3. La integración de la evaluación ambiental estratégica
- 1.4. El fomento de la participación ciudadana
- 1.5. Contenido documental básico del planeamiento

2. El procedimiento de elaboración y evaluación del planeamiento

- 2.1. El esquema procedimental básico
- 2.2. Trámites comunes del procedimiento
- 2.3. Singularidades procedimentales de algunos instrumentos de ordenación

3. La evaluación ambiental estratégica del planeamiento

- 3.1. Instrumentos sometidos a evaluación ambiental
- 3.2. Determinación del órgano ambiental
- 3.3. Otros aspectos de la evaluación ambiental del planeamiento

LECCIÓN 5.^a

LA EFICACIA Y VIGENCIA DEL PLANEAMIENTO

1. Publicación oficial y entrada en vigor del planeamiento

- 1.1. Antecedentes normativos y jurisprudenciales
- 1.2. Régimen vigente

2. El derecho a la información urbanística

- 2.1. Publicidad del planeamiento
- 2.2. Derecho de acceso a la documentación del plan
- 2.3. Otras manifestaciones del derecho de información

3. Efectos de la entrada en vigor del planeamiento

- 3.1. Efectos generales
- 3.2. La obligatoriedad para los particulares
- 3.3. La obligatoriedad para la Administración

4. Vigencia y régimen de modificación

5. Adaptación a los cambios normativos

6. Suspensión del planeamiento

- 6.1. Suspensión de la vigencia del planeamiento
- 6.2. Suspensión de la tramitación del planeamiento

LECCIÓN 6.^a

FUNDAMENTOS DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

1. Significado de la ejecución

2. Principios de la ejecución

- 2.1. Competencia pública
- 2.2. Intervención de la iniciativa privada
- 2.3. Equidistribución de beneficios y cargas
- 2.4. Compensación económica
- 2.5. Participación de la colectividad en las plusvalías
- 2.6. Prohibición de la especulación
- 2.7. Afectación real al cumplimiento de las obligaciones
- 2.8. Obligación de costear la urbanización
- 2.9. Temporalidad
- 2.10. Relativización del número clausus de los sistemas

3. Presupuestos de la ejecución

- 3.1. Planteamiento
- 3.2. Delimitación del ámbito espacial
- 3.3. Contar con la correspondiente ordenación pormenorizada
- 3.4. Elección del sistema público o privado de ejecución

4. El papel de los convenios urbanísticos

- 4.1. Régimen jurídico, naturaleza y límites

- 4.2. Objeto
- 4.3. En particular, los convenios con efecto de plan
- 4.4. Competencia y procedimiento
- 4.5. Perfección. Duración, responsabilidad
- 4.6. Publicidad y transparencia

5. La intervención pública sobre el mercado de suelo

- 5.1. Presupuestos
- 5.2. Los patrimonios públicos del suelo
- 5.3. Otros instrumentos de intervención pública

LECCIÓN 7.^a

LAS TÉCNICAS DE EJECUCIÓN Y GESTIÓN

1. Las actuaciones de transformación urbanística

- 1.1. Necesario engarce entre la legislación estatal y legislación autonómica
- 1.2. La diferencia entre actuaciones de urbanización y actuaciones de dotación
- 1.3. Actuaciones de urbanización: nueva urbanización y reforma o renovación
- 1.4. Actuaciones de dotación

2. Esquema de la ejecución del planeamiento

3. Aspectos generales de los sistemas privados

- 3.1. El planeamiento decide si el desarrollo será público o privado
- 3.2. Determinación y adjudicación de sistema privado: los porcentajes
- 3.3. Procedimiento
- 3.4. Documentación

4. Los sistemas privados en particular

- 4.1. El Sistema de concierto (100% de la superficie)
- 4.2. El sistema de compensación (50% de la superficie)
- 4.3. El sistema de ejecución empresarial (menos del 50% de la superficie)

5. Los sistemas públicos

- 5.1. El sistema de cooperación
- 5.2. El sistema de expropiación forzosa
- 5.3. El sistema de ejecución forzosa

6. La recepción de la urbanización

- 6.1. Recepción para prestar los servicios municipales
- 6.2. Procedimiento y documentación
- 6.3. Posibilidad de recepción parcial o por servicios completos
- 6.4. Recepción tácita o presunta
- 6.5. Posición más activa de la Administración en la recepción

7. Actuaciones edificatorias

- 7.1. Régimen jurídico y tipología
- 7.2. Presupuestos previos para la edificación
- 7.3. Causa expropiandi por incumplimiento del derecho-deber a edificar

8. Actuaciones en medio urbano

- 8.1. Contexto: diversidad de actuaciones y regímenes jurídicos
- 8.2. Clases de iniciativas y promotores
- 8.3. Requisitos previos
- 8.4. La posibilidad de PAMU
- 8.5. Otras cuestiones relevantes para la gestión

9. La ejecución de los sistemas generales

- 9.1. Las vías para adquirir el suelo para sistemas generales
- 9.2. En particular, la expropiación "ope legis" de sistemas generales y dotaciones

10. Las actuaciones urbanísticas aisladas

LECCIÓN 8.^a

LA INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA

1. El contexto: búsqueda de clarificación y simplificación

2. Las licencias urbanísticas

- 2.1. Concepto y caracteres
- 2.2. Régimen jurídico
- 2.3. Supuestos sometidos a licencia
- 2.4. Competencia y procedimiento
- 2.5. Resolución. Plazo y contenido
- 2.6. Silencio administrativo
- 2.7. Comunicación de inicio de obras
- 2.8. Eficacia temporal
- 2.9. Revisión de las licencias
- 2.10. Exención de licencia en caso de obras de interés general
- 2.11. El caso particular de las licencias provisionales

3. Las comunicaciones previas

- 3.1. Concepto y caracteres
- 3.2. Supuestos
- 3.3. Efectos

4. Algunos aspectos comunes a licencias y comunicaciones previas

- 4.1. Necesidad de proyecto o no para algunas actuaciones
- 4.2. Publicidad y contratación de servicios
- 4.3. Régimen económico

4.4. La regla sin perjuicio del derecho de tercero

5. Actuaciones amparadas por otro título

6. Actuaciones exentas

6.1. El significado de las actuaciones exentas

6.2. Supuestos

7. Relación de los títulos o requisitos habilitantes urbanísticos con otros títulos de la legislación sectorial

7.1. Necesidad de otras autorizaciones sectoriales

7.2. Algunos ejemplos de autorizaciones previas

7.3. La excepción en caso de actividades clasificadas

7.4. Primera ocupación y cédula de habitabilidad

8. Las órdenes de ejecución

LECCIÓN 9.^a

LA DISCIPLINA URBANÍSTICA

1. La protección administrativa de la legalidad urbanística

1.1. Contexto y alcance

1.2. Las técnicas de disciplina urbanísticas y su interconexión

1.3. El carácter preferente de la legalización

2. Restablecimiento de la legalidad

2.1. Competencia y procedimiento

2.2. Medidas provisionales y medidas de restablecimiento

2.3. Ejecutividad de las órdenes de restablecimiento de la legalidad: limitación temporal para su ejercicio

2.4. Actuaciones amparadas por actos autorizatorios ilegales

3. Fuera de ordenación y usos consolidados

3.1. Edificaciones en fuera de ordenación

3.2. Consolidación de los usos

4. El régimen sancionador

4.1. Régimen jurídico

4.2. Tipificación de las infracciones

4.3. Determinación de las sanciones

4.4. Sujetos responsables

4.5. Plazos de prescripción

4.6. Competencia y procedimiento

LECCIÓN 10.^a

LA RESPONSABILIDAD URBANÍSTICA

1. Fundamento y régimen jurídico

2. La regla general: no indemnización

3. Análisis de los supuestos indemnizatorios

- 3.1. La alteración de las condiciones urbanísticas por cambio de la ordenación territorial o urbanística
- 3.2. Las vinculaciones y limitaciones singulares
- 3.3. La modificación o extinción de títulos administrativos habilitantes por cambio sobrevenido de la ordenación
- 3.4. La anulación, demora injustificada o denegación improcedente de títulos administrativos habilitantes
- 3.5. La ocupación de terrenos destinados a dotación pública hasta la compensación al propietario

4. Otros supuestos indemnizatorios

- 4.1. Consulta urbanística
- 4.2. Silencio negativo en los procedimientos de iniciativa particular
- 4.3. Indemnización por suspensión del otorgamiento de títulos habilitantes

5. Supuestos específicos no indemnizatorios

- 5.1. Licencia para obras y usos provisionales
- 5.2. Incumplimiento de plazos de ejecución no imputable a la Administración
- 5.3. Falta de iniciativa privada en la ejecución

BIBLIOGRAFÍA BÁSICA