

ÍNDICE

Presentación	17
CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN. Diego Vera Jurado	19
Introducción	21
CAPÍTULO II. NUEVO MARCO NORMATIVO DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO EN ANDALUCÍA. Diego Vera Jurado y Esther Rando Burgos	27
I. Algunas consideraciones generales en torno a la ordenación del territorio.	29
II. Los instrumentos de ordenación territorial	36
1. Instrumentos de planificación territorial en Andalucía	37
1.1. Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía: algunas notas sobre una persistente reivindicación municipal.....	37
1.2. Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional	47
2. Instrumentos de desarrollo y gestión territorial	54
2.1. Instrumentos de desarrollo y ejecución.....	56
2.2. Programas Coordinados para la Gestión Territorial.....	60
3. Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio	65

4. Directrices generales para la protección del litoral y del paisaje.....	69
4.1.Determinaciones para la protección del litoral.....	69
4.2.Determinaciones para la protección del paisaje	73
5. Efectos y vigencia de los instrumentos de ordenación del territorio.....	80
5.1.Efectos de los instrumentos de ordenación territorial	80
5.2.Vigencia de los instrumentos de ordenación territorial.....	83
III.El protagonismo de las actuaciones de interés autonómico y su papel limitador en torno al tan proclamado carácter municipalista de la LISTA.....	85
1. Algunas consideraciones previas en torno a la cuestión	85
2. La Declaración de Interés Autonómico	88
3. Los Proyectos de Actuación Autonómico	98

CAPÍTULO III. EL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD DEL SUELO: SITUACIÓN Y CLASES DE SUELO. EL SUELO URBANO Y EL SUELO RUSTICO EN LA LEGISLACION DE ANDALUCIA.

Venancio Gutiérrez Colomina..... 113

I. Ideas generales sobre el contenido legal urbanístico del suelo: la legislación estatal.....	115
1. Régimen del suelo: las clases básicas de suelo.....	115
2. De la clasificación a la situación de suelo	116
3. Las actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias	122
II. La clasificación y categorización del suelo, vuelo y subsuelo	125
1. Clasificación del suelo, vuelo y subsuelo.....	125
a) La clasificación del suelo en la LISTA	125
b) Régimen del vuelo y subsuelo en la LISTA....	126
III.El régimen jurídico del suelo urbano en la LISTA.....	129

1. El concepto de suelo urbano en la LISTA. Antecedentes.....	129
2. Carácter reglado del suelo urbano.....	132
3. El suelo urbano consolidado y no consolidado: La desconsolidación del suelo.....	137
4. Régimen del suelo urbano en la LISTA de Andalucía. Derechos y deberes	140
a) Actuaciones edificatorias en SU	140
b) Actuaciones de transformación	141
IV. La supresión del suelo urbanizable en LISTA.....	142
1. El rol del suelo urbanizable en el derecho urbanístico y la incidencia de su supresión en la LISTA	142
2. La regulación de las actuaciones de transformación de nueva urbanización.....	145
V. El suelo rústico en Andalucía	150
1. Enfoque normativo, jurisprudencial y doctrinal...	150
2. Definición del suelo rústico en la LISTA	155
3. Régimen del suelo rústico en la LISTA: usos y actuaciones ordinarias	159
4. Usos y Actuaciones Extraordinarias de interés público y otros	163
5. Régimen jurídico de las actuaciones extraordinarias	167
a) Proyecto de Actuación y procedimiento.....	167
b) No necesidad de autorización previa	169
c) Plazo de duración	170
d) Prestación compensatoria.....	170
6. Viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas...	172
7. El contenido del régimen del suelo rústico. Actuaciones de transformación	173
8. Requisitos de los usos y actividades en suelo rústico: Inducción a nuevos asentamientos.....	175
a) Ideas generales.....	175
b) Inducción a nuevos asentamientos	177

VI. Función residencial en núcleos rurales: asentamientos urbanísticos y agrupaciones en suelo rústico	183
1. Asentamientos rústicos en Suelo urbano.....	183
2. Hábitat rural diseminado.....	184
a) Nociones generales en la LISTA.....	184
b) Desarrollo reglamentario en el RGLISTA.....	186
3. Hábitat troglodítico	189

CAPÍTULO IV. LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN EL NUEVO MARCO NORMATIVO URBANÍSTICO ANDALUZ EN CLAVE MUNICIPAL. Esther Rando Burgos.....	191
I. La irrupción de las actuaciones de transformación urbanística en la legislación estatal básica y su evolución hasta la actualidad.....	193
A. Las actuaciones de urbanización en la legislación básica estatal	204
B. Las actuaciones de dotación en la legislación básica estatal	206
C. Las actuaciones edificatorias en la legislación básica estatal	208
II. Las actuaciones de transformación urbanística en el nuevo marco normativo andaluz. Marco general...	209
III. Las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano	218
A) Actuaciones de mejora urbana	219
a) Deberes de las promociones de actuaciones de mejora urbana	221
b) Ejecución de las actuaciones de mejora urbana.....	224
B) Actuaciones de reforma interior.....	225
a) Deberes de la promoción de actuaciones de reforma interior	228
b) Ejecución de las actuaciones de reforma interior	232

IV. Las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico: las actuaciones de nueva urbanización	237
A) Deberes de la promoción de actuaciones de nueva urbanización	239
B) Ejecución de las actuaciones de nueva urbanización	241
CAPÍTULO V. LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA EN LA LISTA: HACIA UNA NUEVA CONFIGURACIÓN DE LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA MUNICIPAL.	
Mariano López Benítez	247
I. Consideraciones generales: ¿a qué finalidades obedece el nuevo sistema de planeamiento diseñado por la LISTA?	249
II. El sistema de planeamiento en la LISTA: clases y funcionalidades de los distintos planes y su articulación con las competencias municipales.....	255
1. Las clases de planes.....	255
2. La nueva significación que asume en la LISTA la diferenciación entre ordenación urbanística general y ordenación urbanística detallada.....	257
3. Las relaciones entre la ordenación urbanística general y la ordenación urbanística detallada con respecto al suelo urbano	262
4. Las relaciones entre los instrumentos de ordenación urbanística detallada con respecto al suelo urbano.....	264
5. La singularidad de los planes especiales.....	267
6. Dos muestras más de simplificación en el sistema de planeamiento ideado por la LISTA: los planes básicos de ordenación municipal y el distinto carácter de las determinaciones de los planes urbanísticos	268
A) Los Planes Básicos de Ordenación Municipal .	268
B) El distinto carácter de las determinaciones de los planes urbanísticos.....	269
III. La simplificación procedimental. El procedimiento para la elaboración y aprobación de los planes urbanísticos y las competencias municipales al respecto	272

1. Un solo procedimiento para todos los planes urbanísticos	272
2. Los denominados actos preparatorios para la formación de los planes urbanísticos	273
3. La labor centrocampista del acuerdo de aprobación inicial	277
A) La nueva configuración de las suspensiones cautelares de autorizaciones, licencias y aprobaciones	277
B) El papel impulsor del acuerdo de aprobación inicial.....	278
C) La problemática de los informes preceptivos de carácter sectorial.....	280
D) El informe preceptivo -y, en ocasiones, vinculante- de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo como sucedáneo de la tradicional aprobación definitiva autonómica	286
1. Las comisiones provinciales de coordinación	289
2. Las especialidades de los planes de iniciativa particular.....	291
3. Tramitación de urgencia y tramitación simultánea	292
IV. Entrada en vigor del nuevo sistema de planeamiento ...	292

CAPÍTULO VI. LA GESTIÓN MUNICIPAL DEL

PLANEAMIENTO. Salvador Martín Valdivia	299
I. Consideraciones generales	301
II. De las formas de gestión del Plan: sus presupuestos y condiciones.....	305
III.El sistema de compensación	
A. Concepto y modos de gestión	308
B. La gestión directa: la participación de los propietarios.....	309
IV.El sistema de cooperación.....	330
A. Concepto y formas de gestión.....	330

B. Los deberes y prerrogativas de los participantes en el sistema.....	331
C. La operativa del sistema	336
V. La expropiación	341
VI. La reparcelación	345
A. Concepto y regulación.....	345
B. Definición de derechos.....	348
C. Efectos jurídicos de la reparcelación.....	361
D. Efectos económicos de la reparcelación	367
E. Procedimiento para la aprobación del proyecto de reparcelación.....	370
VII. La ejecución mediante gestión indirecta. El agente urbanizador. El papel del municipio	372
VIII. La ejecución material de la urbanización.....	375
IX. Ejecuciones asistemáticas.....	385

CAPÍTULO VII. LAS POLÍTICAS PÚBLICAS DE SUELO EN ANDALUCÍA. Los municipios ante la gestión de su patrimonio. Salvador Martín Valdivia393

I. Las pulsiones administrativas en el control y la ordenación del crecimiento urbano.....	395
II. Naturaleza jurídica de los bienes integrantes de los patrimonios públicos	405
III. Constitución y bienes que integran los patrimonios públicos de suelo	408
IV. La expropiación como medio específico para incrementar los patrimonios de suelo. La reserva de terrenos	414
V. El destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo	418
A. Los terrenos y construcciones que integran los patrimonios públicos de suelo	420
B. El destino de los ingresos y recursos derivados de la gestión de los patrimonios públicos.....	423
VI. La gestión de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo.....	429

A. Cesiones gratuitas de bienes o transmisiones por precio inferior al de su valor urbanístico.....	430
B. Transmisiones en virtud de enajenaciones onerosas	431
VII. El derecho de superficie	435
VIII. Los derechos de tanteo y retracto.....	439
A. Naturaleza jurídica y competencia para su establecimiento y regulación	439
B. Concepto y configuración legal	442
C. La delimitación de áreas en los tanteos y retractos urbanísticos.....	443
D. Ejercicio de los derechos de tanteo y retracto	445
 CAPÍTULO VIII. LAS ENTIDADES LOCALES ANTE LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN EN ANDALUCÍA. Elsa Marina Álvarez González y Manuel Moreno Linde	
I. Introducción.....	451
II. La ejecución de las obras de edificación	453
1. Las actuaciones edificatorias	453
2. El deber de edificar y los efectos de su incumplimiento	459
III. Aspectos generales de las licencias urbanísticas	465
1. Concepto	465
2. Características	467
3. Sujetos obligados	471
4. Actos sujetos a licencia.....	473
5. Tipos de licencias.....	475
IV. Competencia y procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas.....	476
1. Competencia.....	477
2. Procedimiento	478
V. Aspectos generales de las declaraciones responsables y las comunicaciones previas	491
1. La declaración responsable y la comunicación previa como medios de intervención de la actividad de edificación. Su implementación en Andalucía	491

2. Actos sujetos a declaración responsable y a comunicación previa	497
3. Requisitos y efectos	502
VI. Régimen jurídico de los medios de intervención administrativa	504
1. Eficacia temporal y caducidad	505
2. Licencias disconformes con la nueva ordenación urbanística	507
3. Modificaciones de la licencia durante la ejecución de las obras	510
4. Contratación de los servicios por las empresas suministradoras	510
5. Medidas de garantía y publicidad.....	511
VII. Deber de conservación y situación de ruina.....	516

**CAPÍTULO IX. DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.
En especial , actuaciones municipales de restablecimiento de la legalidad, sanción e inspección. Manuel Rebollo Puig....** 525

I. Restablecimiento de la legalidad	527
1. Restablecimiento de la legalidad frente a actuaciones sin título habilitante	527
2. Restablecimiento de la legalidad frente a actuaciones con título ilegal.....	547
3. Restablecimiento de la legalidad ante actuaciones sujetas a declaración responsable....	552
4. Competencias municipales y autonómicas	559
5. Reglas comunes a los diversos supuestos de restablecimiento de la legalidad. En especial, el carácter real de estas medidas.....	568
II. Régimen sancionador	570
1. Las infracciones territoriales y urbanísticas	570
2. Las sanciones y otras consecuencias	573
3. Responsables. La responsabilidad solidaria	575
4. Concurso de normas punitivas y de infracciones... ..	579
5. Extinción de la responsabilidad.....	583
6. Procedimiento sancionador.....	586
7. Relación entre potestad sancionadora y de restablecimiento de la legalidad y entre sus respectivos procedimientos	588
8. Competencia sancionadora	594

III.Inspección	597
1. Competencias municipales y autonómicas	598
2. Advertencias y medidas provisionales de los inspectores.....	599
CAPÍTULO X. MEDIDAS DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE LAS EDIFICACIONES IRREGULARES.	
Manuel Moreno Linde.....	603
I. La edificación irregular como mal endémico de los municipios andaluces	605
II. Naturaleza y alcance de las medidas de adecuación ambiental y territorial	612
III.La situación de asimilado a fuera de ordenación	615
1. El concepto de asimilado a fuera de ordenación y su delimitación por la LISTA y el RGLISTA	615
2. Condiciones del reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación	624
3. El papel del municipio en la declaración de asimilado a fuera de ordenación: competencia y procedimiento	630
4. Efectos de la declaración de asimilado a fuera de ordenación	634
IV. Planes de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares.....	639
1. Objeto y naturaleza del plan especial	639
2. Contenido del plan especial	641
3. La tramitación y aprobación del plan especial como competencia municipal.....	645
4. Efectos de la aprobación del plan especial.....	647
5. Ejecución del plan especial.....	650
V. Incorporación a la ordenación urbanística de las edificaciones irregulares.....	653
1. Condiciones para la incorporación.....	653
2. La ejecución de los ámbitos de agrupaciones de edificaciones irregulares incorporadas	662
VI. Legalización por ministerio de la ley: la disposición transitoria quinta de la LISTA	664
BIBLIOGRAFÍA	667