

DERECHO URBANÍSTICO

(Asignatura de Libre Configuración)

Facultad de Ciencias Políticas y Sociología

Cursos 1998-1999, 1999-2000, 2000-2001,
2001-2002, 2002-2003, 2003-2004, 2004-2005,
2005-2006, 2006-2007, 2007-2008, 2008-2009,
2009-2010, 2010-2011

SUMARIO

PRIMERA PARTE. PARTE GENERAL.

CAPITULO I: EL DERECHO URBANISTICO: SITUACION ACTUAL Y PERSPECTIVAS.

1. El Derecho Urbanístico en España: introducción y evolución histórica
2. El Derecho Urbanístico: concepto y contenido.
3. El problema competencial en el Derecho Urbanístico: Situación actual tras la sentencia nº 61/1.997, de 20 de marzo, del Tribunal Constitucional.
 - 3.1. La Ley 8/1.990, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.
 - 3.2. Los títulos competenciales.
 - 3.2.1. La competencia sobre urbanismo.
 - 3.2.2. Delimitación negativa y positiva de la competencia del art. 149.1 Constitución.
 - 3.2.3. Contenido o significado de las "condiciones básicas".
 - 3.3. La disposición final única del TR/92.
 - 3.3.1. Los preceptos de carácter básico.
 - 3.3.2. Los preceptos de aplicación plena.
 - 3.3.3. Los preceptos de aplicación supletoria.
4. La Ley estatal 6/1 998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

CAPITULO II: EL ESTATUTO JURIDICO DE LA PROPIEDAD URBANISTICA.

1. El estatuto jurídico de la propiedad urbanística.
2. Facultades y deberes urbanísticos.
 - 2.1. En suelo urbano.
 - 2.1.1. Deberes de los propietarios en suelo urbano consolidado.
 - 2.1.2. Deberes de los propietarios en suelo urbano no consolidado.
 - 2.1.3. Derechos de los propietarios de suelo urbano.
 - 2.2. En suelo urbanizable.
 - 2.2.1. Deberes de los propietarios en suelo urbanizable.
 - 2.2.2. Derechos de los propietarios en suelo urbanizable.
3. La atribución del aprovechamiento urbanístico por el planeamiento y aprovechamiento susceptible de apropiación privada.
 - 3.1. Régimen general. Comunidades Autónomas sin normativa urbanística propia
 - 3.2. Comunidades con *Ley puente*.
 - 3.3. Comunidades con normativa específica.
 - 3.3.1. Castilla-La Mancha.
 - 3.3.2. Castilla y León.
 - 3.3.3. Cataluña
 - 3.3.4. Galicia
 - 3.3.5. La Rioja
 - 3.3.6. Madrid
 - 3.3.7. País Vasco
 - 3.3.8. Valencia

SEGUNDA PARTE: EL PLANEAMIENTO URBANISTICO.

CAPITULO III: EL PLANEAMIENTO URBANISTICO.

1. El planeamiento urbanístico.
2. Tipología de los Planes.
3. Principios de jerarquía y competencia en los Planes de urbanismo.
4. Naturaleza jurídica de los Planes de urbanismo.
5. La potestad de planeamiento. *El ius variandi*.

CAPITULO IV: EL PLANEAMIENTO GENERAL (I).

1. El planeamiento general.
2. El Plan General de Ordenación Urbana.
 - 2.1. Concepto
 - 2.2. Contenido.
 - 2.3. Clasificación y régimen jurídico del suelo.
 - 2.3.1. Suelo urbano.
 - 2.3.2. Suelo urbanizable.
 - 2.3.3. Suelo no urbanizable.
 - 2.4. Objeto.
 - 2.5. Determinaciones de carácter general.
 - 2.5.1. Régimen general. Comunidades Autónomas carentes de normativa urbanística propia.
 - 2.5.2. Comunidades Autónomas con *Ley puente*.
 - 2.5.3. Comunidades con normativa propia.

CAPITULO V: EL PLANEAMIENTO GENERAL (II).

- 2.6. Suelos dotacionales.
 - 2.6.1. Concepto.
 - 2.6.2. Obtención.
 - 2.6.2.1. Sistemas generales.
 - 2.6.2.2. Sistemas locales.
- 2.7. Determinaciones en suelo urbano.
- 2.8. Determinaciones en suelo urbanizable programado.
- 2.9. El aprovechamiento medio.
- 2.10. Areas de reparto y aprovechamiento tipo.
- 2.11. Determinaciones en suelo urbanizable no programado.
- 2.12. Determinaciones en suelo no urbanizable.
- 2.13. Régimen de los Municipios sin Plan de ordenación: los estándares urbanísticos.

CAPITULO VI: EL PLANEAMIENTO GENERAL (y III).

3. De la documentación del Plan General.
 - 3.1. Municipios pertenecientes a Comunidades Autónomas con normativa urbanística propia.
 - 3.1.1. Con legislación urbanística propiamente dicha.
 - 3.1.2. Con *Leyes puente*.
 - 3.2. Municipios pertenecientes a Comunidades sin normativa específica.

- 3.3. El programa de actuación del Plan General.
- 3.4. El estudio económico-financiero.
- 4. Aprobación del Plan General.
 - 4.1. Aprobación inicial.
 - 4.2. Aprobación provisional.
 - 4.3. Aprobación definitiva.
 - 4.4. Publicación y notificación.
 - 4.5. Aprobación por silencio administrativo. Sus límites.
 - 4.6. Comunidades con *Ley puente*.
- 5. Las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento.
 - 5.1. Significado y naturaleza.
 - 5.2. Objeto.
 - 5.3. Determinaciones.
 - 5.3.1. De las Normas Complementarias del Planeamiento.
 - 5.3.2. De las Normas Subsidiarias del Planeamiento de ámbito provincial.
 - 5.3.3. De las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipales.
 - 5.3.4. Contenido de las Normas.
 - 5.3.5. Desarrollo de las Normas.
 - 5.3.6. Documentación.
 - 5.3.7. De las Normas de aplicación directa.
 - 5.3.8. Comunidades con *Ley puente*.
- 6. Aprobación de las Normas.
- 7. Instrumentos de carácter no normativo; Los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano.
 - 7.1. Concepto y contenido.
 - 7.2. Naturaleza jurídica.
 - 7.3. Documentación.
 - 7.4. Límites de la edificación.
 - 7.5. Comunidades con *Ley puente*.
- 8. Aprobación de los P.D.S.U.

CAPITULO VII: EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO (I).

- 1. Los Programas de Actuación Urbanística.
 - 1.1. Significado y crisis de los P.A.U.
 - 1.2. Concepto de unidad urbanística integrada.
 - 1.3. Determinaciones (contenido).
 - 1.4. Desarrollo de los P.A.U.
 - 1.5. Documentación de los P.A.U.
 - 1.6. Comunidades con *Ley puente*.
 - 1.7. Aprobación de los P.A.U.
 - 1.7.1. Aprobación inicial.
 - 1.7.2. Aprobación provisional.
 - 1.7.3. Aprobación definitiva.
 - 1.7.4. Comunidades con *Ley puente*.
- 2. Los Planes Parciales.
 - 2.1. Significado, naturaleza y características.
 - 2.2. Objeto.
 - 2.3. Determinaciones (contenido).
 - 2.4. Documentación.
 - 2.5. Comunidades con *Ley puente*.
 - 2.6. Aprobación de los Planes Parciales y Especiales que desarrollen el planeamiento general.
 - 2.6.1. Aprobación inicial.
 - 2.6.2. Aprobación provisional.
 - 2.6.3. Aprobación definitiva.

- 2.6.4. Subrogación de la Comunidad Autónoma.
- 2.6.5. Comunidades con *Ley puente*.
- 3. Los Planes de iniciativa particular.

CAPITULO VIII: EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO (y II).

- 4. Los Planes Especiales.
 - 4.1. Significado, naturaleza y características.
 - 4.2. Clases de Planes Especiales. Especial referencia a los P.E.R.I. y saneamiento y a los Planes especiales de protección.
 - 4.3. Documentación de los Planes Especiales.
 - 4.4. Comunidades con *Ley puente*.
 - 4.5. Aprobación de los Planes Especiales que desarrollen el planeamiento general. General.
 - 4.6. Aprobación de los Planes Especiales que no desarrollen el planeamiento general.
 - 4.6.1. Aprobación inicial.
 - 4.6.2. Aprobación provisional.
 - 4.6.3. Aprobación definitiva.
 - 4.6.4. Comunidades con *Ley puente*.
- 5. Los Estudios de Detalle.
 - 5.1. Significado, naturaleza y características.
 - 5.2. Finalidad.
 - 5.3. Documentación.
 - 5.4. Aprobación de los Estudios de Detalle.
 - 5.4.1. Aprobación inicial.
 - 5.4.2. Aprobación definitiva.
 - 5.4.3. Aprobación por silencio administrativo.
 - 5.4.4. Subrogación de la Comunidad Autónoma.
 - 5.5. Comunidades con *Ley puente*.
- 6. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y Uso del suelo.
 - 6.1. Concepto y contenido.
 - 6.2. Objeto y clases.
 - 6.3. Comunidades con *Ley puente*.
- 7. Instrumentos urbanísticos de carácter no normativo.
 - 7.1. Los catálogos.
 - 7.1.1. Concepto y naturaleza.
 - 7.1.2. Registro de bienes catalogados.
 - 7.1.3. Comunidades con *Ley puente*.
 - 7.2. Los proyectos de urbanización.
 - 7.2.1. Significado, naturaleza y características.
 - 7.2.2. Contenido.
 - 7.2.3. Documentación.
 - 7.2.4. Comunidades con *Ley puente*.
 - 7.2.5. No sujeción a licencia.
 - 7.2.6. Aprobación definitiva.

CAPITULO IX: SUSPENSION DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS.

- 1. Significado, finalidad y clases; suspensión facultativa y automática.
- 2. Requisitos de la suspensión.
- 3. Duración.
- 4. Procedimiento.
- 5. Derecho a indemnización por la suspensión de licencias.

6. Comunidades con *Ley puente*.

CAPITULO X: EFECTOS DE LA APROBACION DE LOS PLANES.

1. De la publicidad de los Planes.
 - 1.1. Acceso a los Planes urbanísticos y consulta de documentación.
 - 1.2. Derecho a obtener información escrita.
 - 1.3. Libro-registro del planeamiento.
 - 1.4. Publicidad referente a la venta de terrenos.
 - 1.5. Cédulas urbanísticas.
 - 1.6. Comunidades con *Ley puente*.
2. Obligatoriedad de los Planes.
 - 2.1. Obligatoriedad.
 - 2.2. Nulidad de las reservas de dispensación.
3. Limitaciones derivadas de la obligatoriedad de la observancia de los Planes.
4. Usos y obras provisionales.
 - 4.1. Usos y obras provisionales.
 - 4.2. Exclusión del régimen especial de arrendamientos.
5. Régimen de los edificios fuera de ordenación.
6. Legitimación de las expropiaciones.

CAPITULO XI: VIGENCIA, REVISION Y MODIFICACION DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO. DEFENSA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

1. Vigencia de los Planes.
2. Modificación y revisión de los Planes.
3. Procedimiento.
4. Derecho a indemnización por alteraciones del planeamiento.
5. Revisión del programa de actuación del Plan.
6. Revisión de las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento.
7. Modificaciones de los Planes.
8. Suspensión de la vigencia de los Planes.
9. Defensa de zonas verdes y espacios verdes públicos.
10. Comunidades con *Ley puente*.

TERCERA PARTE: LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO (GESTION URBANISTICA).

CAPITULO XII: LA EQUIDISTRIBUCION DE BENEFICIOS Y CARGAS.

1. La ejecución directa del planeamiento: actuaciones asistemáticas en suelo urbano.
 - 1.1. Introducción.
 - 1.2. Comunidades autónomas sin normativa urbanística.
 - 1.3. Comunidades autónomas con *Ley puente*.
2. La ejecución del planeamiento en las actuaciones sistemáticas en suelo urbano y en el urbanizable.
 - 2.1. Regulación en el TR/76. Polígonos y unidades de actuación.
 - 2.1.1. Conceptos de polígono y unidad de actuación.
 - 2.1.2. Las actuaciones sistemáticas en suelo urbano.

- 2.1.3. Las actuaciones sistemáticas en suelo urbanizable.
- 2.2. Regulación en el TR/92. Las unidades de ejecución.
- 3. Clases.
- 4. Requisitos, procedimiento y límites de la delimitación de polígonos o unidades de actuación.
 - 4.1. De los polígonos y unidades de actuación.
 - 4.1.1. Requisitos.
 - 4.1.2. Procedimiento.
 - 4.1.3. Límites.
 - 4.1.4. Modificación.
 - 4.2. De las unidades de ejecución.

CAPITULO XIII: LOS SISTEMAS DE ACTUACION URBANISTICA.

- 1. Los distintos sistemas de actuación.
- 2. Criterios para su elección.
 - 2.1. Comunidades Autónomas sin normativa urbanística.
 - 2.2. Comunidades Autónomas con *Ley puente*.
 - 2.3. Comunidades Autónomas con normativa específica.
 - 2.4. Sustitución del sistema de actuación.

CAPITULO XIV: EL SISTEMA DE COMPENSACION.

- 1. Consideraciones generales.
- 2. Propietarios afectados y otros titulares de derechos.
- 3. Propiedades afectas al sistema.
- 4. Significado y tramitación de los Estatutos y Bases de Actuación. Constitución de la Junta de Compensación.
 - 4.1. Iniciación. Aprobación inicial de los Estatutos y Bases de Actuación.
 - 4.2. Aprobación definitiva y nombramiento de representante municipal en la Junta.
 - 4.3. Constitución en escritura pública.
 - 4.4. Naturaleza jurídica.
- 5. Efectos de la constitución de la Junta de Compensación.
- 6. El proyecto de compensación. Efectos de su aprobación.
 - 6.1. Significado y contenido.
 - 6.2. Tramitación y efectos de su aprobación.
 - 6.2.1. Aprobación inicial.
 - 6.2.2. Aprobación definitiva.
 - 6.2.3. Efectos de la aprobación del proyecto de compensación.
- 7. Obligaciones de la Junta de Compensación y de los propietarios integrados en ella.
 - 7.1. Ejecución de las obras de urbanización.
 - 7.2. Cesión de terrenos y obras de urbanización.
- 8. Responsabilidad de la Junta y de sus miembros.
- 9. Comunidades autónomas con *Ley puente*.

CAPITULO XV: EL SISTEMA DE COOPERACION.

- 1. Consideraciones generales.
- 2. La reparcelación.
 - 2.1. Significado.
 - 2.2. Objeto.
 - 2.3. Unidad reparcelable.
 - 2.4. Requisitos formales.
 - 2.5. Interesados.
 - 2.6. Contenido.