

ÍNDICE GENERAL

PRESENTACIÓN	15
ABREVIATURAS	17
Lección 1.^a Principios generales y régimen jurídico del suelo.	21
1. INTRODUCCIÓN	21
2. LOS PRINCIPIOS GENERALES DEL SISTEMA	26
3. LA ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA	27
4. EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	33
4.1. <i>Ratificación de la definición básica del derecho de propiedad</i>	33
4.2. <i>La clasificación del suelo</i>	35
5. EL SUELO URBANO, SUS CATEGORÍAS Y SU RÉGIMEN JURÍDICO	36
5.1. <i>El concepto de suelo urbano</i>	36
5.2. <i>La distinción entre suelo urbano consolidado y no consolidado</i>	38
5.3. <i>Los derechos y deberes del propietario de suelo urbano</i>	42
5.3.1. <i>En el suelo urbano consolidado</i>	42
5.3.2. <i>En el suelo urbano no consolidado</i>	43
6. EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	50
7. EL SUELO URBANIZABLE	54
7.1. <i>Concepto y clases</i>	54
7.2. <i>Derechos y deberes del propietario del suelo urbanizable no sectorizado</i>	55
7.3. <i>Derechos y deberes del propietario del suelo urbanizable sectorizado</i>	58

Lección 2.^a El planeamiento urbanístico	61
1. DETERMINACIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS . . .	61
2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	64
2.1. <i>Principios generales y clases de planes</i>	64
2.2. <i>Las determinaciones de los planes y sus distintos tipos</i>	66
2.2.1. Determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas. . .	67
2.2.2. Determinaciones sobre las redes públicas.	68
2.2.3. Determinaciones sobre la división del suelo	70
2.2.4. Determinaciones sobre los usos del suelo.	71
2.2.5. Determinaciones sobre las edificabilidades y los aprovechamientos urbanísticos	72
2.2.6. Determinaciones sobre las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada	74
3. EL PLANEAMIENTO REGIONAL	74
4. EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL	80
4.1. <i>Los Planes Generales</i>	80
4.2. <i>Los Planes de Sectorización</i>	85
5. EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO. . .	88
5.1. <i>Los Planes Parciales</i>	89
5.2. <i>Los Planes Especiales</i>	91
5.3. <i>Los Estudios de Detalle</i>	91
5.4. <i>Los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos</i>	92
6. FORMACIÓN, APROBACIÓN Y EFECTOS DE LOS PLANES DE ORDENACIÓN	93
6.1. <i>Actos preparatorios</i>	93
6.2. <i>El procedimiento de aprobación de los Planes</i> . . .	94
6.3. <i>Órganos competentes para la aprobación definitiva</i>	96
6.4. <i>Contenido de la aprobación definitiva</i>	98

6.5.	<i>Plazos para la aprobación definitiva</i>	99
6.6.	<i>Efectos, publicación y vigencia de los Planes.</i>	101
6.7.	<i>Suspensión, modificación y revisión de los Planes.</i>	104
7.	LA EVALUACIÓN MEDIOAMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO EN LA DIRECTIVA 2001/42	108
Lección 3.^a La ejecución del planeamiento		111
1.	CONSIDERACIONES GENERALES	111
2.	LA DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS	114
3.	LA OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS REDES PÚBLICAS	122
4.	LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN Y LA ELECCIÓN DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN	124
5.	EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN	128
5.1.	<i>Ejecución directa por los propietarios</i>	129
5.2.	<i>Ejecución por adjudicatario del concurso</i>	131
6.	EL SISTEMA DE COOPERACIÓN	134
7.	EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN (REMISIÓN)	135
8.	EL SISTEMA DE EJECUCIÓN FORZOSA	135
9.	OTRAS FORMAS DE EJECUCIÓN	137
9.1.	<i>Obras públicas ordinarias</i>	137
9.2.	<i>Áreas de rehabilitación concertadas</i>	138
10.	CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN	139
11.	LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS	141
11.1.	<i>El marco general</i>	141
11.2.	<i>Los convenios de planeamiento</i>	143
11.3.	<i>Los convenios de ejecución o de gestión</i>	144
11.4.	<i>Celebración, procedimiento y publicidad</i>	146
11.5.	<i>Otros tipos de convenios urbanísticos</i>	147
Lección 4.^a Las expropiaciones urbanísticas y otras técnicas de intervención en el mercado inmobiliario		151
1.	LAS EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS	151
1.1.	<i>Normativa aplicable.</i>	151

1.2.	<i>Funciones</i>	153
1.2.1.	La expropiación como sistema de ejecución del planeamiento	153
1.2.2.	Otros supuestos expropiatorios	160
1.3.	<i>El Jurado Territorial de Expropiación</i>	166
1.4.	<i>El pago del justiprecio</i>	169
1.5.	<i>La ocupación e inscripción registral</i>	174
1.6.	<i>La liberación de la expropiación</i>	177
1.7.	<i>El derecho de reversión.</i>	178
2.	LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DEL SUELO	180
3.	EL DERECHO DE SUPERFICIE	185
4.	LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO	186
Lección 5.^a Intervención en el uso del suelo y la edificación		191
1.	OBSERVACIONES GENERALES	191
2.	EL DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS PROPIETARIOS Y SU CONTRAPUNTO, LOS DEBERES ADMINISTRATIVOS DE VIGILANCIA E INSPECCIÓN	192
3.	LA DECLARACIÓN DE RUINA	198
4.	EL DEBER ESPECIAL DE CONSERVACIÓN DE LA PROPIEDAD MONUMENTAL	206
5.	LA REHABILITACIÓN URBANA	215
6.	LA INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN. LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS	220
6.1.	<i>Introducción</i>	220
6.2.	<i>La naturaleza jurídica de la licencia</i>	221
6.3.	<i>Actos sujetos a licencia.</i>	224
6.4.	<i>Personas obligadas a obtener licencia</i>	233
6.5.	<i>Competencia.</i>	241
6.6.	<i>Procedimientos.</i>	244
6.7.	<i>Eficacia de la licencia: en especial, su caducidad y revisión.</i>	252

Lección 6.^a La disciplina urbanística: inspección, protección y restablecimiento de la legalidad . .	257
1. INTRODUCCIÓN	257
2. LA INSPECCIÓN URBANÍSTICA	259
3. LA PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA . . .	262
3.1. <i>Obras sin o contra licencia, en curso de ejecución</i> .	262
3.2. <i>Obras sin o contra licencia ya ejecutadas</i>	265
3.3. <i>Obras realizadas al amparo de licencias ilegales</i>	266
3.4. <i>Obras y licencias en zonas verdes y espacios libres</i>	269
4. LAS INFRACCIONES URBANÍSTICAS	269
4.1. <i>Concepto, efectos y distinciones</i>	269
4.2. <i>Tipología de infracciones</i>	270
4.3. <i>Sujetos responsables</i>	272
4.4. <i>Prescripción de infracciones y sanciones</i>	277
5. LAS SANCIONES URBANÍSTICAS	279
5.1. <i>Características generales</i>	279
5.2. <i>Regímenes específicos</i>	281
5.3. <i>Competencia y procedimiento</i>	288
 Bibliografía	 291