

ANTONIO CARCELLER FERNÁNDEZ  
*Profesor Titular de Derecho Administrativo*

# INTRODUCCIÓN AL DERECHO URBANÍSTICO

TERCERA EDICIÓN

  
*tecnos*

## ÍNDICE

PRÓLOGO .....	Pág.	11
ABREVIATURAS .....		13
BIBLIOGRAFÍA GENERAL .....		15
CAPÍTULO I: ORDENAMIENTO URBANÍSTICO .....		17
1. <i>Derecho urbanístico</i> .....		17
A) Concepto .....		17
B) Naturaleza .....		18
C) Contenido .....		19
D) Peculiaridades .....		20
2. <i>Fuentes del ordenamiento urbanístico</i> .....		20
A) Marco constitucional .....		20
B) Legislación estatal .....		22
C) Legislación autonómica .....		24
D) Legislación preconstitucional .....		25
3. <i>Organización administrativa</i> .....		26
A) Estatal .....		26
B) Autonómica .....		26
C) Local .....		26
4. <i>Régimen jurídico</i> .....		27
A) Peticiones, actos y acuerdos .....		27
B) Acciones y recursos: control jurisdiccional de la Administración .....		28
C) Urbanismo y Registro de la Propiedad .....		29
CAPÍTULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO .....		31
1. <i>Condiciones básicas del ejercicio del derecho de propiedad</i> ..		31
2. <i>Principios generales</i> .....		34
3. <i>Clasificación y calificación del suelo</i> .....		35

A)	Distinción de ambos conceptos .....	35
B)	Clasificación del suelo .....	36
4.	<i>Derechos y deberes de los propietarios</i> .....	37
A)	Normativa aplicable y disposiciones generales .....	37
B)	En suelo urbano .....	40
C)	En suelo urbanizable .....	41
D)	En suelo no urbanizable .....	43
5.	<i>Aprovechamiento urbanístico</i> .....	44
A)	Concepto y clases .....	44
B)	Técnicas para su definición .....	45
6.	<i>Valoraciones</i> .....	47
A)	Antecedentes y sistema actual .....	47
B)	Valoración del suelo .....	48
C)	Valoración de obras, edificaciones, instalaciones, plantaciones y arrendamientos .....	49
D)	Valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles .....	50
7.	<i>Expropiación</i> .....	50
A)	Legitimación y funciones .....	50
B)	Ejercicio .....	51
C)	Reversión .....	52
8.	<i>Supuestos indemnizatorios</i> .....	53
9.	<i>Instrumentos de intervención en el mercado del suelo</i> .....	55
A)	Preceptos aplicables .....	55
B)	Patrimonio municipal del suelo .....	55
C)	Derecho de superficie .....	55
D)	Derechos de tanteo y de retracto .....	56
 CAPÍTULO III: PLANEAMIENTO URBANÍSTICO .....		58
1.	<i>Significación del plan urbanístico</i> .....	58
A)	Importancia del Plan .....	58
B)	Concepto .....	59
C)	Naturaleza jurídica .....	59
2.	<i>Tipología de los planes</i> .....	60
A)	Su necesidad .....	60
B)	Clases de instrumentos de ordenación .....	61
C)	Jerarquía de los planes .....	61
3.	<i>Potestad de planeamiento</i> .....	62
A)	Naturaleza .....	62
B)	Facultades .....	63
C)	Límites: estándares y normas de aplicación directa .....	64
D)	Revisión jurisdiccional .....	65
4.	<i>Planeamiento general</i> .....	66

A)	Plan General .....	66
B)	Normas Complementarias y Subsidiarias .....	67
C)	Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano .....	68
5.	<i>Planeamiento de desarrollo</i> .....	68
A)	Plan Parcial .....	68
B)	Plan Especial .....	69
C)	Estudio de Detalle .....	70
D)	Otros instrumentos .....	71
6.	<i>Elaboración y aprobación de los planes</i> .....	71
A)	Actos preparatorios .....	71
B)	Iniciativa y colaboración en el planeamiento .....	72
C)	Competencia y procedimiento .....	72
D)	Vigencia y revisión .....	75
E)	Efectos .....	76
CAPÍTULO IV: GESTIÓN URBANÍSTICA .....		78
1.	<i>Ejecución del planeamiento</i> .....	78
A)	Contenido .....	78
B)	Sujetos .....	79
C)	Requisitos .....	80
2.	<i>Ámbito de actuación</i> .....	80
A)	Sectores, unidades de actuación y polígonos .....	80
B)	Unidades de ejecución .....	81
3.	<i>Instrumentos de ejecución</i> .....	81
A)	Proyectos de equidistribución .....	81
B)	Proyectos de urbanización .....	83
4.	<i>Sistemas de actuación</i> .....	83
A)	Concepto, clases y elección .....	83
B)	Compensación .....	84
C)	Cooperación y reparcelación .....	86
D)	Expropiación .....	91
5.	<i>Obtención de terrenos dotacionales</i> .....	91
6.	<i>Otras particularidades de la gestión urbanística</i> .....	93
CAPÍTULO V: DISCIPLINA URBANÍSTICA .....		96
1.	<i>Concepto</i> .....	96
2.	<i>Derecho a edificar</i> .....	97
3.	<i>Licencias</i> .....	98
A)	Concepto, naturaleza jurídica y objeto .....	98
B)	Actos sujetos a licencia .....	99
C)	Competencia y procedimiento .....	99
D)	Régimen de los actos promovidos por Administraciones públicas .....	100

4.	<i>Derecho a la edificación</i> .....	102
5.	<i>Conservación de la edificación</i> .....	102
	A) Deber de conservación .....	102
	B) Órdenes de ejecución por motivos turísticos o culturales ....	103
	C) Declaración de ruina .....	103
6.	<i>Protección de la legalidad urbanística</i> .....	105
7.	<i>Parcelación</i> .....	106
8.	<i>Inspección urbanística</i> .....	107
CAPÍTULO VI: DERECHO URBANÍSTICO SANCIONADOR .....		108
1.	<i>Concepto</i> .....	108
2.	<i>Infracción urbanística</i> .....	109
	A) Definición .....	109
	B) Tipificación .....	110
	C) Prescripción .....	111
3.	<i>Personas responsables</i> .....	111
4.	<i>Sanciones</i> .....	112
	A) Concepto .....	112
	B) Cuantía: reglas para determinarla .....	113
	C) Procedimiento .....	114
	D) Autoridades competentes .....	115
5.	<i>Referencia al delito urbanístico</i> .....	116
	A) Tipos .....	116
	B) Actuación de la Administración en las infracciones constitutivas de delito .....	116
ANEXO: REPERTORIO DE LA LEGISLACIÓN AUTONÓMICA .....		118