

---

RICARDO ESTÉVEZ GOYTRE  
*Magistrado de la Sala de lo Contencioso-Administrativo  
del T.S.J. de Castilla-La Mancha*

# MANUAL DE DERECHO URBANÍSTICO

*SÉPTIMA EDICIÓN ACTUALIZADA*

Doctrina, legislación y jurisprudencia

GRANADA, 2010



---

## SUMARIO

ABREVIATURAS UTILIZADAS .....	XXV
PRÓLOGO A LA SÉPTIMA EDICIÓN .....	XXIX

### PRIMERA PARTE PARTE GENERAL

#### CAPÍTULO I

#### **El derecho urbanístico: concepto y contenido. Evolución histórica y situación actual**

1. El Derecho Urbanístico en España: evolución histórica .....	3
2. El Derecho Urbanístico: concepto y contenido .....	9
3. El problema competencial en el Derecho Urbanístico: Situación actual tras la sentencia núm. 61/1997, de 20 de marzo, del Tribunal Constitucional .....	13
3.1. <i>Los títulos competenciales</i> .....	13
3.1.1. <i>La competencia sobre urbanismo</i> .....	14
3.1.2. <i>Delimitación negativa y positiva de la competencia del art. 149.1 Constitución</i> .....	15
3.1.3. <i>Contenido o significado de las «condiciones básicas»</i> .....	16
3.2. <i>Los preceptos de aplicación supletoria</i> .....	17
4. Legislación estatal y legislación urbanística autonómica. Especial referencia a la ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, y al Real Decreto Legislativo 2/2008, por el que se aprueba su texto refundido (TR/08) .....	22

#### CAPÍTULO II

#### **El estatuto jurídico de la propiedad urbanística**

1. El estatuto jurídico de la propiedad urbanística .....	31
2. Las facultades y deberes urbanísticos en las distintas clases de suelo: clasificación y situaciones básicas del suelo. El derecho a la transformación urbanística del suelo .....	38

2.1. <i>La clasificación urbanística del suelo y las situaciones en que puede encontrarse el suelo a los efectos del TR/08</i> .....	39
2.1.1. <i>La situación de suelo rural</i> .....	39
2.1.2. <i>La situación de suelo urbanizado</i> .....	40
2.2. <i>Facultades y deberes urbanísticos en las distintas clases de suelo</i> .....	40
2.2.1. <i>Derechos y deberes los propietarios en suelo urbano</i> .....	41
2.2.2. <i>Derechos y deberes de los propietarios en suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable</i> .....	44
2.2.2.1. <i>Derechos</i> .....	44
2.2.2.2. <i>Deberes</i> .....	48
3. <i>La atribución del aprovechamiento urbanístico por el planeamiento y aprovechamiento susceptible de apropiación privada</i> .....	50
3.1. <i>Régimen general (supletorio) aplicable a las Comunidades sin normativa específica propia y a las Ciudades de Ceuta y Melilla</i> .....	50
3.2. <i>Comunidades con normativa específica</i> .....	55
3.2.1. <i>Andalucía</i> .....	55
3.2.2. <i>Aragón</i> .....	56
3.2.3. <i>Asturias</i> .....	57
3.2.4. <i>Canarias</i> .....	57
3.2.5. <i>Cantabria</i> .....	58
3.2.6. <i>Castilla-La Mancha</i> .....	59
3.2.7. <i>Castilla y León</i> .....	60
3.2.8. <i>Cataluña</i> .....	60
3.2.9. <i>Extremadura</i> .....	62
3.2.10. <i>Galicia</i> .....	63
3.2.11. <i>La Rioja</i> .....	64
3.2.12. <i>Madrid</i> .....	65
3.2.13. <i>Murcia</i> .....	65
3.2.14. <i>Navarra</i> .....	66
3.2.15. <i>País Vasco</i> .....	67
3.2.16. <i>Valencia</i> .....	68

### CAPÍTULO III

#### El planeamiento urbanístico

1. <i>El planeamiento urbanístico</i> .....	71
2. <i>Tipología de los Planes</i> .....	77
3. <i>Principios de jerarquía y competencia en los Planes de urbanismo</i> .....	80
4. <i>Naturaleza jurídica de los Planes de urbanismo. La inderogabilidad singular de los reglamentos: nulidad de las reservas de dispensación</i> .....	84
5. <i>La potestad de planeamiento. El ius variandi</i> .....	88

SEGUNDA PARTE  
EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL

CAPÍTULO IV  
El planeamiento general (I)

1.	El planeamiento general .....	93
2.	El Plan General de Ordenación Urbana .....	93
2.1.	<i>Concepto</i> .....	93
2.2.	<i>Contenido</i> .....	95
2.3.	<i>Clasificación y régimen jurídico del suelo</i> .....	96
2.3.1.	<i>Suelo urbano. El criterio de la integración en la malla urbana y de los servicios adecuados.</i> .....	97
2.3.2.	<i>Suelo urbanizable</i> .....	100
2.3.3.	<i>Suelo no urbanizable</i> .....	104
2.4.	<i>Objeto</i> .....	107
2.5.	<i>Determinaciones de carácter general</i> .....	108

CAPÍTULO V  
El Plan General de Ordenación Urbana (II)

2.6.	Suelos dotacionales .....	111
2.6.1.	<i>Concepto</i> .....	111
2.6.2.	<i>Obtención</i> .....	114
2.6.2.1.	<i>Sistemas generales</i> .....	114
2.6.2.2.	<i>Sistemas locales</i> .....	119
2.7.	<i>Determinaciones en suelo urbano</i> .....	121
2.8.	<i>Determinaciones en suelo urbanizable programado</i> .....	122
2.9.	<i>El deber de reserva de suelo para vivienda protegida</i> .....	125
2.10.	<i>Las técnicas de equidistribución: el aprovechamiento medio y el aprovechamiento tipo</i> .....	126
2.10.1.	<i>El aprovechamiento medio</i> .....	126
2.10.2.	<i>Las áreas de reparto y el aprovechamiento tipo</i> .....	128
2.11.	<i>Determinaciones en suelo urbanizable no programado</i> .....	131
2.12.	<i>Determinaciones en suelo no urbanizable</i> .....	132
2.13.	<i>Régimen de los Municipios sin Plan de ordenación: los estándares urbanísticos</i> .....	133
3.	Documentación del Plan General .....	134
3.1.	<i>Municipios pertenecientes a Comunidades Autónomas con normativa urbanística propia</i> .....	134
3.2.	<i>Régimen general (supletorio) aplicable a las Comunidades sin normativa específica propia y a las ciudades de Ceuta y Melilla</i> .....	135
3.3.	<i>El programa de actuación del Plan General</i> .....	138
3.4.	<i>El estudio económico-financiero</i> .....	139

4. Aprobación del Plan General .....	140
4.1. <i>Aprobación inicial</i> .....	140
4.2. <i>Aprobación provisional</i> .....	141
4.3. <i>Aprobación definitiva</i> .....	142
4.3.1. <i>Régimen general</i> .....	142
4.3.2. <i>Especial referencia a las Ciudades de Ceuta y Melilla</i> .....	144
4.3.3. <i>Bienes afectados a la Defensa Nacional, al Ministerio de Defensa al uso de las fuerzas armadas</i> .....	145
4.4. <i>Publicación, notificación y recursos</i> .....	145
4.5. <i>Aprobación por silencio administrativo. Sus límites</i> .....	146

#### CAPÍTULO VI

### **Las Normas Complementarias y Subsidiarias del planeamiento. Los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano. Instrumentos de planeamiento general de creación autonómica**

5. Las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento .....	147
5.1. <i>Significado y naturaleza</i> .....	147
5.2. <i>Objeto</i> .....	149
5.3. <i>Determinaciones</i> .....	150
5.3.1. <i>De las Normas Complementarias del Planeamiento</i> .....	150
5.3.2. <i>De las Normas Subsidiarias del Planeamiento de ámbito provincial</i> ..	150
5.3.3. <i>De las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipales</i> .....	151
5.3.4. <i>Contenido de las Normas</i> .....	152
5.3.5. <i>Desarrollo de las Normas</i> .....	153
5.3.6. <i>Documentación</i> .....	154
5.3.7. <i>De las Normas de aplicación directa</i> .....	155
6. Aprobación de las Normas .....	155
7. Los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano .....	155
7.1. <i>Concepto y contenido</i> .....	155
7.2. <i>Naturaleza jurídica</i> .....	157
7.3. <i>Documentación</i> .....	157
7.4. <i>Límites de la edificación</i> .....	158
8. Aprobación de los PSDU .....	159
9. Instrumentos de planeamiento general y complementarios de los mismos creados por la legislación urbanística autonómica .....	159
9.1. <i>Los Planes de Sectorización de Madrid y Andalucía</i> .....	160
9.2. <i>Los Planes Directores Urbanísticos, las Normas de Planeamiento Urbanístico y los Programas de Actuación Urbanística Municipal de Cataluña</i> ...	162
9.3. <i>Las Normas Urbanísticas Regionales y los Planes Generales de Ordenación Urbana de los pequeños municipios de Cantabria</i> .....	163
9.4. <i>Otros instrumentos de planeamiento general regulados en la legislación autonómica</i> .....	164

## CAPÍTULO VII

**El planeamiento de desarrollo (I):****El derecho a la transformación urbanística del suelo urbanizable.  
Instrumentos para la delimitación de sectores o ámbitos de actuación.****Los Planes Parciales.****Los Planes de iniciativa particular. Instrumentos de carácter temporal**

0. Introducción. El derecho a la transformación del suelo urbanizable: las actuaciones de transformación urbanística .....	165
1. De los Programas de Actuación Urbanística del TR/76 a los instrumentos de creación autonómica para la delimitación de ámbitos o sectores .....	168
1.1. <i>Los Programas de Actuación Urbanística</i> .....	170
1.1.1. <i>Significado</i> .....	170
1.1.2. <i>Concepto de unidad urbanística integrada</i> .....	172
1.1.3. <i>Determinaciones (contenido)</i> .....	173
1.1.4. <i>Desarrollo de los PAU</i> .....	175
1.2. <i>Instrumentos para la delimitación de ámbitos o sectores en el suelo urbanizable: los Planes de Sectorización. Otros procedimientos para la delimitación de sectores regulados por la legislación autonómica</i> .....	175
2. Los Planes Parciales .....	177
2.1. <i>Significado, naturaleza y características</i> .....	177
2.2. <i>Objeto</i> .....	178
2.3. <i>Determinaciones (contenido)</i> .....	179
2.4. <i>Documentación</i> .....	186
2.5. <i>Aprobación de los Planes Parciales</i> .....	189
2.5.1. <i>Aprobación inicial</i> .....	190
2.5.2. <i>Aprobación provisional</i> .....	191
2.5.3. <i>Aprobación definitiva</i> .....	191
2.5.4. <i>Subrogación de la Comunidad Autónoma</i> .....	192
2.5.5. <i>Especial referencia a las Ciudades de Ceuta y Melilla</i> .....	193
2.6. <i>Los Planes de iniciativa particular</i> .....	193
3. Aprobación por silencio administrativo de los Planes elaborados por los particulares o por las distintas Administraciones Públicas a las que no compete su aprobación, para la transformación del suelo urbanizable .....	195
4. Instrumentos de carácter temporal .....	196
4.1. <i>Los Programas para el desarrollo de las Actuaciones Integradas de la Comunidad Valenciana</i> .....	196
4.2. <i>Los Programas de Actuación Urbanizadora y los Programas de Ejecución de Castilla-La Mancha y Extremadura</i> .....	199
4.3. <i>Los Programas de Actuación de la Región de Murcia</i> .....	200

## CAPÍTULO VIII

**El planeamiento de desarrollo (II):  
Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle.  
Las Ordenanzas Municipales de Edificación y Uso del Suelo.  
Instrumentos urbanísticos de carácter no normativo:  
los Catálogos y los Proyectos de Urbanización**

5. Los Planes Especiales .....	201
5.1. <i>Significado, naturaleza y características</i> .....	201
5.2. <i>Clases de Planes Especiales</i> .....	202
5.2.1. <i>Planes Especiales de reforma interior y saneamiento</i> .....	204
5.2.2. <i>Planes Especiales de protección</i> .....	206
5.3. <i>Documentación de los Planes Especiales</i> .....	207
5.4. <i>Aprobación de los Planes Especiales que desarrollen el planeamiento general</i> .....	208
5.5. <i>Aprobación de los Planes Especiales que no desarrollen el planeamiento general</i> .....	208
5.5.1. <i>Aprobación inicial</i> .....	208
5.5.2. <i>Aprobación provisional</i> .....	208
5.5.3. <i>Aprobación definitiva</i> .....	208
5.5.4. <i>Especial referencia a Ceuta y Melilla</i> .....	209
6. Los Estudios de Detalle .....	209
6.1. <i>Significado, naturaleza y características</i> .....	209
6.2. <i>Finalidad</i> .....	210
6.3. <i>Documentación</i> .....	210
6.4. <i>Aprobación de los Estudios de Detalle</i> .....	211
6.4.1. <i>Aprobación inicial</i> .....	211
6.4.2. <i>Aprobación definitiva</i> .....	212
6.4.3. <i>Aprobación por silencio administrativo</i> .....	212
6.4.4. <i>Subrogación de la Comunidad Autónoma</i> .....	213
7. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y Uso del suelo .....	213
7.1. <i>Concepto y contenido</i> .....	213
7.2. <i>Objeto y clases</i> .....	214
8. Instrumentos urbanísticos de carácter no normativo .....	215
8.1. <i>Los catálogos</i> .....	215
8.1.1. <i>Concepto y naturaleza</i> .....	215
8.1.2. <i>Registro de bienes catalogados</i> .....	216
8.2. <i>Los proyectos de urbanización</i> .....	216
8.2.1. <i>Significado, naturaleza y características</i> .....	216
8.2.2. <i>Contenido</i> .....	217
8.2.3. <i>Documentación</i> .....	218
8.2.4. <i>No sujeción a licencia</i> .....	218
8.2.5. <i>Aprobación</i> .....	218
8.2.6. <i>Aprobación por silencio administrativo</i> .....	219

**CAPÍTULO IX**  
**Suspensión del otorgamiento de licencias**

1.	Significado, finalidad y clases .....	221
1.1.	<i>Significado</i> .....	221
1.2.	<i>Finalidad</i> .....	221
1.3.	<i>Clases</i> .....	222
2.	Límites de la suspensión .....	222
3.	Duración de la suspensión .....	223
4.	Procedimiento .....	224
5.	Derecho a indemnización por la suspensión de licencias .....	224

**CAPÍTULO X**  
**Efectos de la aprobación de los Planes**

1.	De la publicidad de los Planes .....	227
1.1.	<i>Acceso a los Planes urbanísticos y consulta de documentación</i> .....	227
1.2.	<i>Derecho a obtener información escrita</i> .....	228
1.3.	<i>Libro-registro del planeamiento</i> .....	228
1.4.	<i>Publicidad referente a la venta de terrenos</i> .....	228
1.5.	<i>Cédulas urbanísticas</i> .....	229
2.	Obligatoriedad de los Planes .....	230
2.1.	<i>Obligatoriedad</i> .....	230
2.2.	<i>Nulidad de las reservas de dispensación</i> .....	230
3.	Usos y obras provisionales .....	231
3.1.	<i>Usos y obras provisionales</i> .....	231
3.2.	<i>Exclusión del régimen especial de arrendamientos</i> .....	232
4.	Régimen de los edificios fuera de ordenación .....	232
5.	Legitimación de las expropiaciones .....	233

**CAPÍTULO XI**  
**Vigencia, revisión y modificación del planeamiento urbanístico.**  
**Defensa de zonas verdes y espacios públicos**

1.	Vigencia de los Planes .....	235
2.	Modificación y revisión de los Planes .....	236
3.	Procedimiento .....	237
4.	Derecho a indemnización por alteraciones del planeamiento .....	238
5.	Revisión del programa de actuación del Plan .....	239
6.	Revisión de las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento ..	240
7.	Modificaciones de los Planes .....	241
8.	Suspensión de la vigencia de los Planes .....	242
9.	Defensa de zonas verdes y espacios libres .....	242

**TERCERA PARTE**  
**LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**  
**(GESTIÓN URBANÍSTICA)**

**CAPÍTULO XII**

**La equidistribución de beneficios y cargas**

1. La ejecución directa del planeamiento: actuaciones asistemáticas en suelo urbano . . .	247
1.1. <i>Introducción</i> . . . . .	247
1.2. <i>Actuaciones asistemáticas (en suelo urbano consolidado)</i> . . . . .	248
2. La ejecución del planeamiento en las actuaciones sistemáticas en suelo urbano y en suelo urbanizable . . . . .	255
2.1. <i>Conceptos de “polígono” y “unidad de actuación” y su refundición en el de “unidad de ejecución”</i> . . . . .	255
2.2. <i>Las actuaciones sistemáticas en suelo urbano</i> . . . . .	258
2.3. <i>Las actuaciones en suelo urbanizable</i> . . . . .	259
3. Clases . . . . .	261
4. Requisitos, procedimiento y límites de la delimitación de polígonos o unidades de actuación . . . . .	262
4.1. <i>De los polígonos y unidades de actuación</i> . . . . .	262
4.1.1. <i>Requisitos</i> . . . . .	262
4.1.2. <i>Procedimiento</i> . . . . .	263
4.1.3. <i>Límites</i> . . . . .	264
4.1.4. <i>Modificación</i> . . . . .	265
4.2. <i>De las unidades de ejecución</i> . . . . .	265

**CAPÍTULO XIII**

**Los sistemas de actuación urbanística**

1. Los distintos sistemas de actuación . . . . .	267
2. Criterios para su elección . . . . .	274
2.1. <i>Régimen general (supletorio)</i> . . . . .	274
2.2. <i>Comunidades Autónomas con normativa específica</i> . . . . .	278
2.3. <i>Sustitución del sistema de actuación y sus límites</i> . . . . .	279

**CAPÍTULO XIV**

**El sistema de compensación**

1. Consideraciones generales . . . . .	281
2. Propietarios afectados y otros titulares de derechos . . . . .	283
3. Propiedades afectas al sistema . . . . .	286
4. Significado y tramitación de los Estatutos y Bases de Actuación. Constitución de la Junta de Compensación . . . . .	287
4.1. <i>Iniciación: aprobación inicial de los Estatutos y Bases de Actuación</i> . . . . .	288

4.2. <i>Aprobación definitiva y nombramiento de representante municipal en la Junta</i> ..	289
4.3. <i>Constitución en escritura pública</i> .....	290
4.4. <i>Naturaleza jurídica</i> .....	291
5. Efectos de la constitución de la Junta de Compensación .....	292
6. El proyecto de compensación. Efectos de su aprobación .....	292
6.1. <i>Significado y contenido</i> .....	292
6.2. <i>Tramitación y efectos de su aprobación</i> .....	293
6.2.1. <i>Aprobación inicial</i> .....	293
6.2.2. <i>Aprobación definitiva</i> .....	294
6.2.3. <i>Efectos de la aprobación del proyecto de compensación</i> .....	294
7. Obligaciones de la Junta de Compensación y de los propietarios integrados en ella .	295
7.1. <i>Ejecución de las obras de urbanización</i> .....	295
7.2. <i>Cesión de terrenos y obras de urbanización</i> .....	297
8. Responsabilidad de la Junta y de sus miembros .....	299

## CAPÍTULO XV

### El sistema de cooperación

1. Consideraciones generales .....	301
2. La reparcelación .....	303
2.1. <i>Significado</i> .....	303
2.2. <i>Objeto</i> .....	303
2.3. <i>Unidad reparcelable</i> .....	304
2.4. <i>Requisitos formales</i> .....	305
2.5. <i>Interesados</i> .....	306
2.6. <i>Contenido</i> .....	306
2.6.1. <i>Definición de derechos</i> .....	306
2.6.2. <i>Definición, valoración y adjudicación de las fincas resultantes</i> ...	307
2.6.3. <i>Indemnizaciones</i> .....	309
2.7. <i>Tramitación de los proyectos de reparcelación</i> .....	310
2.7.1. <i>Iniciación</i> .....	312
2.7.2. <i>Suspensión del otorgamiento de licencias</i> .....	313
2.7.3. <i>Sustanciación</i> .....	315
2.8. <i>Formalización e inscripción del proyecto de reparcelación</i> .....	316
2.9. <i>Efectos de la aprobación del proyecto de reparcelación</i> .....	316
2.9.1. <i>Efectos jurídico-reales</i> .....	316
2.9.2. <i>Efectos económicos</i> .....	318
2.9.2.1. <i>La cuenta de liquidación provisional</i> .....	318
2.9.2.2. <i>La cuenta de liquidación definitiva</i> .....	320
2.9.2.3. <i>Las exenciones tributarias</i> .....	321
3. Modalidades de ejecución de la obra urbanizadora .....	322
4. La distribución de los gastos de urbanización .....	323
5. La declaración de innecesariedad de la reparcelación y los procedimientos abre- viados .....	323

5.1. <i>Declaración de innecesiedad de la reparcelación</i> .....	323
5.2. <i>Reparcelación voluntaria</i> .....	324
5.3. <i>Reparcelación simplemente económica</i> .....	325
5.4. <i>Normalización de fincas</i> .....	328

#### CAPÍTULO XVI

### Las expropiaciones urbanísticas

1. Supuestos expropiatorios .....	329
2. La expropiación como sistema de actuación .....	332
3. El procedimiento expropiatorio .....	334
3.1. <i>La tasación individualizada</i> .....	335
3.2. <i>La tasación conjunta</i> .....	340
4. La ocupación directa .....	342
5. Reversión de las expropiaciones .....	345
6. El desistimiento en las expropiaciones urbanísticas .....	347

#### CAPÍTULO XVII

### La participación de los interesados en la gestión urbanística: las entidades urbanísticas colaboradoras

1. La participación de los interesados en la gestión urbanística .....	349
2. Las entidades urbanísticas colaboradoras. Concepto, naturaleza y régimen jurídico .	351
3. Clases y funciones de las Entidades urbanísticas colaboradoras .....	353
3.1. <i>Las Juntas de Compensación</i> .....	353
3.2. <i>Las Asociaciones administrativas de propietarios en el sistema de cooperación</i> .....	354
3.2.1. <i>Concepto, finalidad y régimen jurídico</i> .....	354
3.2.2. <i>Funciones</i> .....	355
3.3. <i>Las entidades de conservación</i> .....	356

#### CAPÍTULO XVIII

### Valoraciones urbanísticas

1. Valoración de los terrenos según su clasificación urbanística .....	361
1.1. <i>Evolución legislativa y situación actual</i> .....	361
1.2. <i>Ámbito del régimen de valoraciones del TR/08</i> .....	366
2. Reglas para la valoración del suelo .....	366
2.1. <i>Reglas generales</i> .....	366
2.2. <i>Valoración en el suelo rural</i> .....	369
2.3. <i>Valoración en el suelo urbanizado</i> .....	370
2.3.1. <i>Valoración del suelo urbano no edificado o en situaciones asimilables.</i>	370
2.3.2. <i>Valoración del suelo edificado o en curso de edificación</i> .....	372
2.3.3. <i>Valoración del suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización</i> .....	372

2.4. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas .	372
2.5. Reglas para las actuaciones expropiatorias . . . . .	373
3. Valoraciones de edificios, obras, plantaciones y otros bienes y derechos . . . . .	375
3.1. <i>Edificaciones, construcciones e instalaciones, sembrados y plantaciones</i> . . . . .	375
3.2. <i>Derechos de arrendamiento</i> . . . . .	377
3.3. <i>Concesiones administrativas y derechos reales sobre inmuebles</i> . . . . .	379
4. Momento al que se entienden referidas las valoraciones en los supuestos anteriores .	382

## CAPÍTULO XIX

### El Patrimonio Municipal del Suelo. Otros instrumentos de intervención en el mercado del suelo

1. El Patrimonio Municipal del Suelo . . . . .	383
1.1. <i>Significado</i> . . . . .	383
1.2. <i>Bienes que lo integran</i> . . . . .	386
1.3. <i>Constitución</i> . . . . .	387
1.4. <i>Destino</i> . . . . .	388
1.5. <i>Inembargabilidad de los bienes integrantes del PMS</i> . . . . .	393
2. El derecho de superficie . . . . .	394
2.1. <i>Concepto</i> . . . . .	394
2.2. <i>Procedimiento y régimen jurídico</i> . . . . .	395
2.3. <i>Extinción</i> . . . . .	396
3. Los derechos de tanteo y retracto . . . . .	396
3.1. <i>Concepto</i> . . . . .	397
3.1.1. <i>En el Derecho Civil</i> . . . . .	397
3.1.2. <i>En el Derecho Urbanístico</i> . . . . .	398
3.2. <i>Procedimiento para la delimitación de las áreas</i> . . . . .	398
3.3. <i>Efectos de la delimitación</i> . . . . .	399

## CAPÍTULO XX

### Los convenios urbanísticos: clases y régimen jurídico

1. Significado, finalidad y clases de los convenios urbanísticos . . . . .	401
1.1. <i>Significado de los convenios urbanísticos</i> . . . . .	401
1.2. <i>Finalidad</i> . . . . .	403
1.3. <i>Clases</i> . . . . .	404
2. Régimen jurídico . . . . .	405
2.1. <i>Reglas generales</i> . . . . .	405
2.2. <i>Tramitación y aprobación</i> . . . . .	406
3. Naturaleza . . . . .	407
4. Límites . . . . .	408
5. Los convenios urbanísticos en la legislación autonómica . . . . .	411
5.1. <i>Andalucía</i> . . . . .	411
5.2. <i>Aragón</i> . . . . .	412

5.3. Asturias .....	414
5.4. Canarias .....	414
5.5. Cantabria .....	146
5.6. Castilla-La Mancha .....	418
5.7. Castilla-y León .....	421
5.8. Cataluña .....	421
5.9. Extremadura .....	422
5.10. Galicia .....	423
5.11. La Rioja .....	424
5.12. Madrid .....	426
5.13. Murcia .....	427
5.14. Navarra .....	427
5.15. Comunidad Valenciana .....	429

## CUARTA PARTE LA DISCIPLINA URBANÍSTICA

### CAPÍTULO XXI

#### **Intervención urbanística en la edificación y usos del suelo: la licencia urbanística (I)**

1. La licencia urbanística. Concepto y naturaleza jurídica .....	433
2. Actos sujetos a licencia .....	437
3. Procedimiento para el otorgamiento de licencias .....	438
3.1. <i>Licencias de edificación en suelo urbano</i> .....	440
3.1.1. <i>Suelo urbano consolidado por la urbanización</i> .....	440
3.1.2. <i>Suelo urbano no consolidado por la urbanización</i> .....	442
3.2. <i>Licencias de edificación en suelo urbanizable</i> .....	443
3.2.1. <i>Suelo urbanizable programado o sectorizado</i> .....	444
3.2.2. <i>Suelo urbanizable no programado o no sectorizado</i> .....	445
3.3. <i>Licencias de edificación en suelo no urbanizable</i> .....	446
3.4. <i>Licencias de parcelación</i> .....	448
3.4.1. <i>Parcelaciones urbanísticas</i> .....	448
3.4.2. <i>Régimen de las segregaciones en suelo no urbanizable</i> .....	449
3.5. <i>Licencias de demolición</i> .....	450
3.6. <i>Usos y obras provisionales e instalaciones desmontables</i> .....	451
3.6.1. <i>Usos y obras provisionales</i> .....	451
3.6.2. <i>Instalaciones desmontables e instalaciones prefabricadas</i> .....	454
3.7. <i>Obras en edificios fuera de ordenación</i> .....	455
3.8. <i>Licencias de obras y licencia de actividad</i> .....	456
3.9. <i>Licencias de primera ocupación</i> .....	459
4. Las obras públicas y el urbanismo. Sometimiento a licencia de los actos de edificación y uso del suelo promovidos por las Administraciones Públicas .....	461

CAPÍTULO XXII  
**Las licencias urbanísticas (II)**

1. La resolución de las solicitudes de licencia: las licencias urbanísticas y los actos presuntos .....	465
1.1. <i>Resolución expresa</i> .....	465
1.2. <i>Resolución presunta</i> .....	466
2. La caducidad de las licencias .....	471
3. La transmisibilidad de las licencias .....	473
4. El condicionamiento de las licencias .....	473
5. La licencia urbanística y la responsabilidad de la Administración .....	474
6. La revisión de las licencias urbanísticas: supuestos indemnizatorios .....	475
6.1. <i>Anulación</i> .....	475
6.2. <i>Nulidad</i> .....	479
6.3. <i>Demora injustificada en su otorgamiento o denegación improcedente</i> .....	480
6.4. <i>Caducidad, error en el otorgamiento y revocación</i> .....	481
7. La suspensión del otorgamiento de licencias .....	487

CAPÍTULO XXIII  
**El deber de conservación: ruinas y órdenes de ejecución**

1. La declaración de ruina .....	489
1.1. <i>Supuestos en que procede</i> .....	489
1.2. <i>Doctrina jurisprudencial</i> .....	491
2. Procedimientos para la declaración de ruina .....	492
2.1. <i>Consideraciones generales</i> .....	492
2.2. <i>Procedimiento contradictorio de ruina</i> .....	494
2.3. <i>Ruina inminente</i> .....	496
3. Las órdenes de ejecución .....	497
3.1. <i>El deber de conservación y sus límites</i> .....	497
3.2. <i>Supuestos en que proceden y financiación de las obras</i> .....	498
4. Procedimiento .....	499
4.1. <i>Procedimiento general de las órdenes de ejecución</i> .....	499
4.2. <i>La suspensión de las obras que se ejecuten sin orden de ejecución o al amparo de órdenes que constituyan manifiestamente una infracción urbanística grave</i> .....	502
4.3. <i>La revisión de las órdenes de ejecución: supuestos de nulidad y de anulabilidad</i> .....	502
5. Responsabilidad de los propietarios y reintegro de gastos .....	502

## CAPÍTULO XXIV

**Las infracciones urbanísticas (I)**

1. Concepto y características .....	505
2. La aplicación de los principios inspiradores del Derecho penal al Derecho urbanístico sancionador .....	508
2.1. <i>Consideraciones generales</i> .....	508
2.2. <i>Derechos y garantías reconocidos en la LRJ-PAC y en la legislación urbanística. Análisis de la doctrina jurisprudencial</i> .....	511
2.2.1. <i>El principio de legalidad</i> .....	511
2.2.2. <i>El principio de tipicidad. Las leyes en blanco</i> .....	514
2.2.3. <i>El principio de irretroactividad</i> .....	519
2.2.4. <i>Prohibición de la analogía</i> .....	520
2.2.5. <i>El principio de responsabilidad. La culpabilidad</i> .....	521
2.2.6. <i>La presunción de inocencia</i> .....	524
3. La proporcionalidad en el Derecho Urbanístico Sancionador. Circunstancias agravantes y atenuantes .....	527
4. Las infracciones urbanísticas y sus consecuencias jurídicas .....	531
5. El principio <i>Nom bis in idem</i> . Supuestos de infracciones urbanísticas constitutivas de ilícitos penales: delitos relativos a la ordenación del territorio y a la protección del patrimonio histórico y medio ambiente .....	533

## CAPÍTULO XXV

**Las infracciones urbanísticas (II)**

1. Clases de infracciones urbanísticas .....	537
2. Sujetos responsables. El principio de personalidad de las infracciones y de las sanciones .....	538
3. Reglas para la aplicación de las sanciones urbanísticas .....	540
3.1. <i>La sanción urbanística abstractamente considerada</i> .....	540
3.1.1. <i>Parcelaciones</i> .....	540
3.1.2. <i>Actos que infrinjan las normas sobre uso del suelo</i> .....	542
3.1.3. <i>Actos que infrinjan las normas sobre la edificación</i> .....	542
3.1.4. <i>Actos que infrinjan las normas sobre parcela mínima</i> .....	543
3.1.5. <i>Actos que infrinjan las normas sobre distancias de las edificaciones entre sí y en relación con los linderos de la finca</i> .....	543
3.1.6. <i>Actos de edificación o demolición en lugares objeto de protección especial por su valor monumental, histórico, artístico, arqueológico, cultural, típico o tradicional</i> .....	544
3.1.7. <i>Infracción de las normas sobre seguridad, salubridad y ornato público o por motivos turísticos o culturales</i> .....	545
3.1.8. <i>Ejecución de obras de urbanización sin la aprobación del correspondiente proyecto</i> .....	545
3.1.9. <i>Actos de uso del suelo y la edificación legalizables</i> .....	546

3.2. Criterios para la graduación de las sanciones urbanísticas: concreción del porcentaje aplicable .....	546
3.2.1. Regla general: supuestos en que no concurren circunstancias atenuantes ni agravantes .....	546
3.2.2. Supuestos en que concurren sólo circunstancias agravantes .....	548
3.2.3. Supuestos en que concurren sólo circunstancias atenuantes .....	549
3.2.4. Concurrencia de infracciones urbanísticas .....	549
3.2.5. Prohibición del beneficio económico .....	550
4. El procedimiento sancionador .....	550
4.1. Actuaciones previas e iniciación del procedimiento .....	551
4.2. Instrucción del procedimiento .....	552
4.2.1. Actuaciones y alegaciones .....	552
4.2.2. Prueba .....	552
4.2.3. Propuesta de resolución .....	552
4.2.4. Audiencia .....	553
4.3. Resolución .....	553
4.4. Órgano competente. Separación de los órganos instructor y resolutorio ..	554
4.5. Delegación y desconcentración del ejercicio de la potestad sancionadora ..	555
5. La prescripción de las infracciones urbanística .....	556
5.1. Reglas para la prescripción de las infracciones urbanísticas .....	556
5.2. Reglas para la prescripción de las sanciones .....	560
6. La caducidad del procedimientos sancionador .....	561

## CAPÍTULO XXVI

**La protección de la legalidad urbanística**

1. La protección de la legalidad urbanística: el restablecimiento del orden jurídico-urbanístico infringido .....	565
2. Naturaleza jurídica de las medidas de restablecimiento .....	565
3. El procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística .....	567
3.1. Obras en ejecución sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones .....	567
3.1.1. Primera fase: suspensión de los actos de edificación y uso del suelo ..	569
3.1.2. Segunda fase: la orden de restablecimiento .....	569
3.2. Obras finalizadas .....	570
3.3. Otras medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística .....	571
3.4. Órgano competente .....	572
4. El principio de proporcionalidad o de menor demolición .....	573
5. La prescripción de la infracción y la caducidad de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística .....	574
6. Régimen jurídico de las construcciones ilegales respecto de las que haya caducado la acción de restablecimiento .....	575
7. La caducidad del procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística ..	576
8. La prescripción de las órdenes de restablecimiento .....	577
9. El ejercicio de la acción pública .....	578

QUINTA PARTE  
**EL URBANISMO Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

CAPÍTULO XXVII  
**El urbanismo y el registro de la propiedad**

1. Actos inscribibles y clases de asientos .....	585
1.1. <i>Actos inscribibles</i> .....	585
1.2. <i>Clases de asientos</i> .....	586
1.2.1. <i>Asiento de inscripción</i> .....	586
1.2.2. <i>Anotación preventiva</i> .....	587
1.2.3. <i>Nota marginal</i> .....	587
2. Formalización e inscripción de los proyectos de reparcelación .....	588
3. Inscripción de los proyectos de compensación .....	592
4. Inscripción de los proyectos de expropiación .....	593
5. Inscripción de cesiones obligatorias .....	594
 BIBLIOGRAFÍA .....	 595