

LA CIUDAD EXISTENTE: DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO Y EN SITUACIÓN DE URBANIZADO

INDICE

Prólogo	13
Abreviaturas	21
Nota preliminar	23
Introducción general.....	27
Capítulo Primero. La clasificación del suelo y los criterios generales que rigen para considerar un terreno como suelo urbano	33
1. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y EL CARÁCTER REGLADO DEL SUELO URBANO	34
2. LOS SUPUESTOS DEL SUELO URBANO	45
3. CRITERIOS GENERALES DE LOS SUPUESTOS DEL SUELO URBANO	50
A) El requisito esencial: integración del terreno en la malla urbana.. ..	51
B) La exigencia de un requisito formal: la inclusión del suelo urbano en un instrumento de planeamiento, y la matización de este requisito en la práctica	59
C) La carga de la prueba y su inversión por la vigencia y aplicación de los principios de buena fe procesal y facilidad de la prueba.....	64
D) Tendencia reductora del suelo urbano	68
Capítulo Segundo. Los terrenos que pertenecen indubitablemente a la ciudad existente: el suelo urbano consolidado por la urbanización	73
1. GÉNESIS y EVOLUCIÓN DE ESTE SUPUESTO EN LA LEGISLACIÓN ESTATAL ..	74
A) La indeterminación de los servicios urbanísticos en la Ley del Suelo de 1956 y la aplicación del régimen de los solares.....	75
B) La concreción de los servicios urbanísticos desde la Ley de Reforma de 1975	81
C) La regulación en la Ley del Suelo de 1998.....	85
2. EL GRADO DE DESARROLLO EXIGIBLE A LOS SERVICIOS URBANÍSTICOS	88
A) Criterio general.....	92
B) La prueba de la suficiencia	97
C) La integración de los servicios urbanísticos en las redes generales.....	101
D) Problemas temporales	105
E) Desarrollo producido conforme a la voluntad de la Administración	106
F) Servicios integrados	109
G) Extensión de terreno a la que deben alcanzar los servicios	118
3. ESPECIALIDADES O CONCRECIÓN DE CADA SERVICIO URBANÍSTICO	121
A) Acceso rodado	121

B) Abastecimiento de agua.....	127
C) Evacuación de aguas	130
D) Suministro de energía eléctrica	137
E) Recapitulación de las condiciones exigidas para cada servicio	140
4. LA INCIDENCIA DE LA CALIDAD DE VIDA EN LOS SERVICIOS URBANÍSTI- COS	142
5. PREEMINECIA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO	147
Capítulo Tercero. Los otros supuestos de suelo urbano	149
1. SUELO URBANO POR ESTAR INCLUIDO EN UN ÁREA DE EDIFICACIÓN CONSOLIDADA	149
A) Delimitación del área y forma de computar su superficie	155
B) Establecimiento del porcentaje de consolidación	165
C) La pérdida de vigencia de este supuesto en algunas Comunidades Autónomas.....	171
2. SUELO QUE SERÁ URBANO EN EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	173
A) Especial grado de discrecionalidad de este supuesto.....	182
B) Los controles sobre el planificador.....	187
Capítulo Cuarto. Los terrenos en situación de suelo urbanizado. Su incidencia en las legis- laciones autonómicas.v.cv	189
1. EL NUEVO CONTEXTO NORMATIVO ESTABLECIDO POR LA LEY DE SUELO DE 2007 y RECOGIDO EN EL TEXTO REFUNDIDO DE 2008	190
A) La delimitación del régimen del suelo a través de la técnica urbanística de la clasifica- ción. Argumentos a favor y en contra del mantenimiento del sistema tradicional	191
B) La Ley de Suelo de 2007 prescinde de la técnica de la clasificación	198
C) La competencia autonómica para mantener el sistema de clasificación del suelo o para prescindir del mismo	206
2. EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS SITUACIONES BÁSICAS DEL SUELO: UN PASO MÁS EN LA RESTRICCIÓN DEL SUELO QUE COMPONE LA CIUDAD EXISTENTE	208
A) El vigente contexto normativo estatal	208
B) Las «situaciones básicas». Análisis de la denominación elegida y del alcance de la modifi- cación realizada por la normativa estatal.....	211
C) Una propuesta de equivalencia de las tres clases tradicionales de suelo respecto de las dos situaciones básicas	215
D) Un supuesto problemático: la inclusión del suelo urbano consolidado por la edificación en alguna de las situaciones básicas de la normativa estatal	218
3. LA ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS AUTONÓMICAS AL NUEVO RÉGIMEN DEL SUELO	222
A) Análisis formal de las adaptaciones autonómicas	224
B) Contenido material de las adaptaciones autonómicas; en especial, la regulación del suelo urbanizado y del suelo urbano.....	232

C) El limitado alcance de la última legislación estatal en la clasificación del suelo	241
Reflexiones finales	243
Bibliografía.....	249