



Presentación (José M. ^a BOQUERA OLIVER)	11
---	----

LOS PROBLEMAS BASICOS DEL URBANISMO ACTUAL

LUCIANO PAREJO ALFONSO

I. La percepción de la insuficiencia e inadecuación del ordenamiento urbanístico vigente y la coincidencia en la necesidad de su nueva reforma; sus causas	19
II. La reforma legal planteada por el Gobierno de la nación	26
III. Los principales problemas de la ordenación territorial y sus posibles soluciones	29
1. LA CLASIFICACIÓN DEL MARCO LEGISLATIVO DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA	29
2. LA CLASIFICACIÓN DE LOS CENTROS DE FORMULACIÓN Y EJECUCIÓN DE POLÍTICAS TERRITORIALES Y DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA TOMA DE DECISIONES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	31
3. LA RECONSIDERACIÓN DEL SISTEMA URBANÍSTICO	32
A) <i>Uniformidad y diversidad en la política urbanística</i>	32
B) <i>La filosofía última del sistema legal urbanístico vigente</i>	33
C) <i>La rigidez excesiva de la clasificación legal del suelo</i>	35
D) <i>Los términos de la «publicación» de la entera actividad urbanística y sus consecuencias</i>	36
E) <i>El problema de la imprecisión e insuficiencia de la categoría «iniciativa privada» en el sistema legal</i>	37
F) <i>La cuestión clave de la forma de gestión de la actividad urbanística</i>	38
G) <i>La distorsión de los propios objetivos por la lógica última del sistema</i>	39
IV. Recapitulación. Algunas propuestas concretas de reforma que resultan de la reflexión realizada	40

LA LIMITACION DE LA PROPIEDAD URBANISTICA SEGUN LA CONSTITUCION

JOSÉ M.^a BOQUERA OLIVER

I. Introducción	45
II. La reserva a la ley de la limitación de la propiedad	45
III. La remisión legislativa. Su aplicación a la relación de la Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956 con los Planes de urbanismo	46
IV. La jurisprudencia sobre la configuración de la propiedad urbanística ..	50
V. Las innovaciones de la Ley del Suelo de 2 de mayo de 1975	51
VI. La reserva por la Constitución de la limitación de la propiedad a la ley ..	52
VII. La limitación de la propiedad por los Planes de urbanismo	58
VIII. El contenido esencial de la propiedad urbanística. Sus consecuencias ..	59

**DERECHO DE PROPIEDAD Y PROYECTO DE LEY DE REFORMA
DE LA LEY DEL SUELO**

JOSÉ LUIS MARTÍNEZ LÓPEZ-MUÑIZ

I. Introducción	63
II. Necesaria reconstrucción del Derecho de propiedad constitucionalmente garantizado	68
1. EL ARTÍCULO 33 DE LA CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA Y SU CONTEXTO	68
2. REDEFINICIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD: VALIDEZ DE LA FORMULACIÓN DEL CÓDIGO CIVIL REINTERPRETADA CONFORME A LOS PRINCIPIOS DEL ESTADO SOCIAL DE DERECHO	72
3. REINTEGRACIÓN EN LA UNIDAD INSTITUCIONAL: NO «PROPIEDADES» SINO «PROPIEDAD»: SU CONTENIDO CONSTITUCIONALMENTE ESENCIAL	75
4. DELIMITACIÓN «VERSUS» PRIVACIÓN DE LA PROPIEDAD: UNA ALTERNATIVA CONSTITUCIONAL FUNDAMENTAL: SUS TRAZAS DIFERENCIADORAS	79
5. RESERVA DE LEY Y PRINCIPIO DE IGUALDAD	81
III. Propiedad del suelo y facultades urbanísticas bajo la legislación de 1956-1975: algunas consideraciones generales	85
1. LOS ARTÍCULOS 76 Y 87 DE LA LEY DEL SUELO	85
2. EL ARTÍCULO 4.º Y CONCORDANTES DE LA LEY DEL SUELO	88
3. EL PROBLEMA DE LAS VALORACIONES URBANÍSTICAS EN LOS PROCEDIMIENTOS ABLATORIOS URBANÍSTICOS	91
IV. La propiedad sobre el suelo en el Proyecto de Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo	92
1. LA PLENA «PUBLICATIO» DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA, ¿LÍMITE O PRIVACIÓN DEL CONTENIDO DEL DERECHO A LA PROPIEDAD? IMPLICACIONES CONSTITUCIONALES	92
2. EFECTOS EXPROPIATORIOS DEL CAMBIO DE RÉGIMEN: CONSECUENCIAS	103
3. LAS EXPROPIACIONES-SANCIONES	105
4. LA RESERVA LEGAL SOBRE LA PROPIEDAD EN EL NUEVO SISTEMA	107
V. Conclusiones	108

**IMPUGNACION DE LA SUSPENSION DE LICENCIAS
E INDEMNIZACION DE LOS DAÑOS CAUSADOS POR LA SUSPENSION**

JOSÉ DÍAZ DELGADO

I. Introducción. Finalidad y fundamento	111
II. Naturaleza	112
1. SE TRATA DE UNA MEDIDA CAUTELAR	112
2. RESTRICTIVA DE DERECHOS	112
3. DE ÁMBITO LIMITADO	112
A) <i>Territorialmente</i>	112
B) <i>Temporalmente</i>	112
4. REVISABLE JURISDICCIONALMENTE	113
5. DE NATURALEZA NORMATIVA	113
6. DE EFECTOS GENERALES	113
III. Régimen legal	113
1. LEGISLACIÓN GENERAL	113
A) <i>Régimen anterior al Decreto-Ley 16/1981</i>	113
B) <i>Decreto-Ley 16/1981</i>	115

2.	LEGISLACIÓN ESPECIAL. LEY 16/1985, DE 25 DE JUNIO, DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ESPAÑOL	115
3.	LEGISLACIÓN AUTONÓMICA	115
IV.	Contenido de la suspensión	116
1.	PLANES QUE PUEDEN DETERMINAR LA SUSPENSIÓN	116
2.	SUPUESTOS DE SUSPENSIÓN	117
	A) <i>Suspensión para estudiar una nueva ordenación</i>	117
	a) Introducción	117
	b) Requisitos	117
	a') Subjetivos	117
	a'') ¿Quién puede acordar la suspensión?	117
	b'') Interesados	117
	b') Objetivos. ¿Qué licencias se pueden suspender?	118
	c') Plazo	119
	a'') Momento inicial	119
	b'') Momento final	120
	c'') Fijación del plazo	120
	d'') Procedimiento de fijación del plazo	120
	d') Efectos de la suspensión	120
	a'') Comienzo de la eficacia	120
	b'') Licencias afectadas	121
	c'') Término de la suspensión	121
	d'') Imposibilidad de acordar nuevas suspensiones en el plazo de cinco años	121
	e'') Efectos jurídico-materiales	122
	B) <i>Suspensión determinada por la aprobación inicial</i>	124
	a) Introducción	124
	b) Requisitos	124
	a') Subjetivos	124
	b') Objetivos	124
	c') De la actividad	124
V.	Impugnación de la suspensión de licencias	125
1.	INTRODUCCIÓN	125
2.	PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO	126
	A) <i>Recursos previos de alzada o reposición</i>	126
	B) <i>¿Cabe el ejercicio de la acción pública?</i>	130
3.	VÍA JUDICIAL	131
VI.	Indemnización de los daños y perjuicios causados por la suspensión .	132
1.	INTRODUCCIÓN	132
2.	RÉGIMEN LOCAL	134
3.	NATURALEZA DEL DERECHO A LA DEVOLUCIÓN DE LAS TASAS	134
4.	SUPUESTOS EN QUE PROCEDE LA DEVOLUCIÓN	135
	A) <i>Devolución de gastos de proyecto y tasas por inadecuación de la licencia solicitada con la nueva normativa</i>	135
	B) <i>Contenido de la devolución</i>	138
	a) Indemnización del coste oficial de los proyectos	138
	b) Devolución de las tasas municipales	138
	c) La solicitud de devolución implica el abandono del proyecto ..	139
	d) Otras posibilidades de indemnización	140
5.	INTRODUCCIÓN EN NUESTRO ORDENAMIENTO DE LA RESPONSABILIDAD DEL ESTADO- LEGISLADOR	141

**PROYECTOS DE DELIMITACION DEL SUELO URBANO
Y PROGRAMAS DE ACTUACION URBANISTICA**

JUAN CLIMENT BARBERA

I. Introducción	147
II. Los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano	148
1. LA REGULACIÓN DE LA LEY DEL SUELO	149
2. EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO	149
3. EL REGLAMENTO DE GESTIÓN	150
4. EL DOBLE CONCEPTO	151
5. LA NOCIÓN DOCTRINAL	152
6. LA NATURALEZA JURÍDICA	154
7. LAS CLASES DE PROYECTOS DE DELIMITACIÓN	155
8. EL CONTENIDO DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN	158
III. Los Programas de Actuación Urbanística	159
1. POSICIONES EN LA LEY DEL SUELO Y SUS REGLAMENTOS	160
2. SUS CARACTERES	161
3. FUNCIONALIDAD	162
4. NATURALEZA JURÍDICA	164
5. CONTENIDO	164
6. EL PAU Y EL URBANISMO CONCERTADO	166
Nota bibliográfica	169

LA APROBACION DEFINITIVA DE LOS PLANES DE URBANISMO

IGNACIO SEVILLA MERINO

I. Noción	171
II. Naturaleza jurídica	171
III. Consecuencias	172
IV. Los planteamientos doctrinales	173
V. Los principales argumentos de la jurisprudencia	174
VI. Crítica a los argumentos de la jurisprudencia	176
1. LA EFICACIA	176
2. LA COORDINACIÓN	177
VII. La autonomía local y la aportación definitiva	178
VIII. Conclusión	180

LOS PLANES ESPECIALES. REGIMEN JURIDICO GENERAL

ANTONIO EMBID IRUJO

I. Planteamiento general. Dificultad del tratamiento unitario de los Planes Especiales	181
1. LA DIFICULTAD INTRÍNSECA A LA DETERMINACIÓN DE LO «ESPECIAL»	181
2. APROXIMACIÓN A LAS CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS PLANES ESPECIALES ...	183
3. ESQUEMA SOBRE LA EVOLUCIÓN NORMATIVA DEL TRATAMIENTO DE LOS PLANES ESPECIALES	184
4. LOS PLANES ESPECIALES Y LA NECESARIA FLEXIBILIDAD DE LA PLANIFICACIÓN	185
5. LA NECESIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN DE UN RÉGIMEN GENERAL DE LA PLANIFICACIÓN ESPECIAL	187

II. El objeto de los Planes Especiales en la Ley del Suelo. El carácter potestativo u obligatorio de dichos planes	188
1. EL AMPLIO OBJETO DE LOS PLANES ESPECIALES. SU DISTINTA FUNCIONALIDAD	188
2. LA CUESTIÓN DE LA EXISTENCIA OBLIGATORIA O POTESTATIVA DE LA PLANIFICACIÓN ESPECIAL	189
III. La naturaleza jurídica de los Planes Especiales. La incardinación de los Planes Especiales con el resto de la planificación urbanística	192
1. LA CUESTIÓN DE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA	192
2. LA INCARDINACIÓN CON EL RESTO DE LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA	193
A) <i>El principio general: la vinculación de los Planes Especiales a un plan originario previo</i>	193
B) <i>La posibilidad de formular Planes Especiales en ausencia de plan originario. Su licitud</i>	193
C) <i>Las consecuencias de la incardinación de la planificación especial en el sistema de planificación: los principios de jerarquía y competencia</i>	197
IV. La elaboración y aprobación de la planificación especial	198
1. LA FORMACIÓN DE LOS PLANES	198
2. LA ELABORACIÓN DE LOS PLANES	199
3. LA APROBACIÓN DEFINITIVA	199
4. EL CONTENIDO DEL ACTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA	202
V. Los Planes Especiales de reforma interior	203
1. JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DE LOS PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR	203
2. CLASES DE PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR Y SU NATURALEZA JURÍDICA ..	205
3. EL PROBLEMA DE LA RELACIÓN DE LOS PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR CON EL PLAN GENERAL	206
4. LA ELABORACIÓN DE LOS PLANES GENERALES DE REFORMA INTERIOR	209
VI. Los Planes Especiales de protección del Patrimonio Histórico Artístico	209
1. LA CONSIDERACIÓN DE LOS PLANES ESPECIALES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO EN LA LEY DEL SUELO Y SUS INSUFICIENCIAS	210
2. LAS APORTACIONES DE LA LEY DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ESPAÑOL	211
A) <i>La construcción de un contenido positivo de los Planes Especiales y la posibilidad de que regulen determinaciones contra el Plan General</i>	211
B) <i>El favorecimiento de la existencia de una planificación general de protección</i>	212
C) <i>La posibilidad de existencia de un plan especial de protección sin plan general previo</i>	212
D) <i>La tramitación de estos planes especiales de protección</i>	213
E) <i>Las consecuencias de la aprobación de un Plan Especial de protección</i>	213

LAS ALTERACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

RICARDO DE VICENTE DOMINGO

I. Breve apunte histórico	215
II. Principios que informan el «ius variandi»	218
III. Alteración de clasificaciones urbanísticas y derechos adquiridos	226
IV. Control judicial de las alteraciones	227
Referencia bibliográfica	228

TECNICAS DE GESTION EN SUELO URBANO

JOSÉ LUIS LORENTE TALLADA

I. Situación de partida	231
II. El Estatuto de la Propiedad del Suelo	232
1. EL CÓDIGO CIVIL	232
2. LA LEY DEL SUELO DE 1975. TEXTO REFUNDIDO DE 1976	233
3. EL ESTATUTO DE LA PROPIEDAD EN LA CONSTITUCIÓN DE 1978	235
III. Las técnicas de gestión en la Ley del Suelo de 1975	236
1. EL PLANEAMIENTO CREA EVIDENTES DESIGUALDADES ENTRE LOS PROPIETARIOS INDIVIDUALES DE SUELO	236
2. LAS TÉCNICAS DE REDISTRIBUCIÓN EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	237
3. LAS TÉCNICAS DE REDISTRIBUCIÓN EN SUELO URBANO	238
A) <i>Técnicas propias de la legislación del suelo</i>	239
B) <i>Técnicas propias de la legislación de régimen local</i>	239
C) <i>Técnicas propias de la legislación fiscal-local</i>	240
D) <i>Técnicas propias del incumplimiento de obligaciones</i>	240
4. CRÍTICA SOBRE LAS TÉCNICAS DE GESTIÓN EN SUELO URBANO, EN LA LS DE 1975 ..	240
IV. Soluciones aportadas por distintos Planes de Ordenación en cuanto a técnicas de gestión en suelo urbano	241
A) <i>Cuerpo de doctrina consolidada o anatómica</i>	242
B) <i>Las desviaciones o patología del funcionamiento</i>	243
V. La postura adoptada por la jurisprudencia	244
1. CUERPO DE DOCTRINA JURISPRUDENCIAL QUE CONSOLIDA LA TÉCNICA O ANATOMÍA ..	244
A) <i>Sentencias de Ibi y de Petrel</i>	244
B) <i>Sentencia de la Audiencia Territorial de Sevilla de 14 de noviembre de 1985 y STS de 21 de diciembre de 1987</i>	245
C) <i>Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de marzo de 1986</i>	246
2. CUERPO DE DOCTRINA JURISPRUDENCIAL QUE CORRIGE LAS DESVIACIONES O PATOLOGÍA .	247
A) <i>Sentencia del TS de 20 de diciembre de 1987</i>	247
B) <i>Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de junio de 1989</i>	247
C) <i>Sentencia del TS que anula las técnicas de gestión del PGOU de Cádiz</i>	248
D) <i>Sentencias de la Sala de la CA del TST de la Comunidad Valenciana.</i>	248
VI. La solución adoptada por el Proyecto de Ley de reforma del régimen urbanístico y valoraciones del suelo	249
1. ASUME GRAN PARTE DEL CUERPO DE DOCTRINA CONSOLIDADO	249
A) <i>El aprovechamiento tipo</i>	249
B) <i>Aplicación de coeficientes correctores de la volumetría</i>	249
C) <i>¿Cómo funciona la técnica del aprovechamiento tipo</i>	249
D) <i>Transferencias de aprovechamiento urbanístico</i>	250
E) <i>Diferencia entre aprovechamiento medio y aprovechamiento tipo</i>	250
2. SE CORIGEN, POR VÍA LEGISLATIVA, PRONUNCIAMIENTOS JURISPRUDENCIALES	250

LA DISTRIBUCION EQUITATIVA DE LOS BENEFICIOS Y CARGAS DEL PLANEAMIENTO EN EL SUELO URBANO

JOSÉ LUIS MARTÍNEZ MORALES

I. La insoslayable desigualdad que comporta la ordenación del suelo	251
II. Los mecanismos correctores de la desigualdad	252

III. La redistribución de los beneficios y cargas en el suelo urbano	253
IV. La delimitación de polígonos o unidades de actuación, como requisito esencial en el proceso de justa distribución de los beneficios y cargas	256
V. La obligatoriedad de la cesión condicionada al cumplimiento de los procedimientos legalmente establecidos	257
VI. Actuaciones aisladas	258
VII. Límite cuantitativo en las cesiones	259
VIII. Unidades de actuación discontinuas	260
IX. La sustitución en metálico de las cesiones derivadas del planeamiento	262

REGIMEN JURIDICO DEL SUELO NO URBANIZABLE

ENRIQUE ARGULLOL MURGADAS

I. Características peculiares de la ordenación del suelo no urbanizable. Introducción general	265
1. LA REGULACIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO	265
2. LA REGULACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO NO URBANIZABLE, SUELO NO URBANIZABLE ORDINARIO Y SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN	267
3. REGULACIÓN MATERIAL DEL SUELO NO URBANIZABLE CONTENIDA EN LA LEY DEL SUELO. EN ESPECIAL, LA TIPOLOGÍA DE LAS CONSTRUCCIONES ADMITIDAS	269
4. RÉGIMEN AUTORIZATORIO DE LAS CONSTRUCCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE	272
II. Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas	273
III. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas	276
IV. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública, o de interés social que se hayan de emplazar en el medio rural	278
1. EXAMEN DE LAS CONDICIONES LEGALES	278
2. ANÁLISIS SISTEMÁTICO DE LOS CRITERIOS JURISPRUDENCIALES	285
V. Viviendas unifamiliares	291
1. CARÁCTER FAMILIAR DE LA VIVIENDA	292
2. EL RIESGO DE FORMACIÓN DE UN NÚCLEO DE POBLACIÓN COMO LÍMITE PARA AUTORIZAR VIVIENDAS	293
3. PARCELACIONES Y SEGREGACIONES DE FINCAS EN SUELO NO URBANIZABLE	296
VI. El suelo no urbanizable de protección especial	302

EL SISTEMA DE COMPENSACION

JOSÉ BORREGO LÓPEZ

I. Introducción. Incardinación del Sistema de Compensación dentro de las actividades urbanísticas y sus Presupuestos Generales	305
II. Definición del Sistema de Actuación en general y del Sistema de Compensación en particular. Su regulación	308
III. Características del Sistema de Compensación y su relación con los demás sistemas	309
IV. Elección del Sistema de Compensación. Normas urbanísticas que lo pueden contener. Naturaleza de la elección. Sustitución del Sistema de Compensación como sanción por el incumplimiento de sus normas ...	310

V.	Elementos del Sistema de Compensación. Derechos y obligaciones que derivan de la aplicación del sistema	313
VI.	La Junta de Compensación. Aspectos puntuales que sobre la misma se han planteado a nivel jurisprudencial. Su naturaleza jurídica	315
VII.	Los Estatutos, bases de actuación y Proyecto de Compensación	317
VIII.	Problemática de la cesión del 10 por 100 del aprovechamiento medio .	319
IX.	Exenciones tributarias y el Sistema de Compensación	319
X.	Sistema de Compensación y Registro de la Propiedad	320
XI.	Últimas consideraciones	321

LA REPARCELACION

JOSÉ MARIO CORELLA MONEDERO

I.	Concepto	323
II.	Objetivo	324
III.	Distinción de figuras afines	325
IV.	Clases de reparcelación	327
V.	Requisitos	330
VI.	Contenido	332
VII.	Procedimiento	336
VIII.	Efectos	336

LA CONSULTA URBANISTICA PREVIA A LA SOLICITUD DE LICENCIA

ANTONIO CARCELLER FERNÁNDEZ

I.	La consulta urbanística en general	337
1.	NECESIDAD Y FINALIDAD	337
2.	CONCEPTO	338
3.	NATURALEZA JURÍDICA	339
4.	INIMPUGNABILIDAD	339
5.	RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL	340
6.	MEDIOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA	341
II.	Análisis de los medios de información urbanística	343
1.	MANIFESTACIÓN Y EXAMEN DE DOCUMENTOS	343
2.	INFORMACIÓN POR ESCRITO SOBRE EL RÉGIMEN URBANÍSTICO	344
3.	CÉDULA URBANÍSTICA	345
4.	CERTIFICADO DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	346
5.	PRELICENCIA	347
6.	REGISTRO MUNICIPAL	348
7.	PUBLICIDAD DE LAS URBANIZACIONES DE INICIATIVA PARTICULAR	348
III.	Conclusión	349

LICENCIAS URBANISTICAS Y DISCRECIONALIDAD ADMINISTRATIVA

RAFAEL ENTRENA CUESTA

I.	Introducción	351
II.	Las licencias urbanísticas. Concepto, naturaleza y principios informadores	352

1. CONCEPTO	352
2. NATURALEZA	352
3. PRINCIPIOS INFORMADORES	353
III. Las licencias para usos en obras provisionales contra Plan	356
1. PLANTEAMIENTOS	356
2. PRESUPUESTOS Y REQUISITOS	357
3. LA REMISIÓN A LOS CONCEPTOS JURÍDICOS INDETERMINADOS Y CONSIGUIENTE POSIBILIDAD DE REVISIÓN JURISDICCIONAL. INTRODUCCIÓN DE LA ARBITRARIEDAD	358
IV. Las licencias para obras en edificios fuera de ordenación	359
1. PLANTEAMIENTO: EL PRINCIPIO GENERAL DE PROHIBICIÓN DE OBRAS EN LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN	359
2. LAS MATIZACIONES DEL PRINCIPIO GENERAL	360
3. CONCLUSIÓN	361
V. Las licencias para obras en suelo urbano, en parcelas que no tienen la calificación de solar	361
1. PLANTEAMIENTO	361
2. EXCLUSIÓN DE LAS FACULTADES DISCRECIONALES Y NECESIDAD DE INTERPRETACIÓN RESTRICTIVA	362
VI. Las licencias para edificaciones en suelo urbanizable no programado o en suelo no urbanizable	363
1. INTRODUCCIÓN. LA DOBLE VERTIENTE DE LA AUSENCIA DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	364
2. LOS SUPUESTOS ESPECIALES	364
3. LOS SUPUESTOS EXCEPCIONALES	365
VII. Recapitulación	366

EL URBANISMO METROPOLITANO: EVOLUCION Y NUEVAS PERSPECTIVAS

MARTÍN BASSOLS COMA

I. Los perfiles del urbanismo metropolitano	369
II. El proceso de formación del urbanismo metropolitano hasta la Constitución de 1978	373
III. El urbanismo metropolitano entre la crisis del modelo metropolitano y el proceso constitucional	375
IV. Signos de revitalización del urbanismo metropolitano en el panorama europeo	378

LA URBANIZACION DE LAS COSTAS

TOMÁS-RAMÓN FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ

I. Los problemas heredados	381
II. La respuesta constitucional	382
III. Las respuestas de la Ley de Costas	383
1. AMPLIACIÓN DEL ESPACIO DEMANIAL	383
2. EL NUEVO RÉGIMEN DEL DOMINIO PÚBLICO COSTERO	386
3. AMPLIACIÓN DE LAS SERVIDUMBRES SOBRE LAS PROPIEDADES CONTIGUAS	387
4. LA DEFINICIÓN ADICIONAL DE UNA ZONA DE INFLUENCIA	388

IV. La Ley de Costas como ordenamiento urbanístico específico del espacio litoral que desplaza el ordenamiento general	389
---	------------

EL SUBSUELO URBANISTICO

ALEJANDRO NIETO

I. Planteamiento	393
II. Suelo y subsuelo	395
III. Ordenación urbanística del subsuelo	396
1. PLANEAMIENTO	397
2. LICENCIA POR MOVIMIENTO DE TIERRAS	398
3. LICENCIA POR USO	398
IV. El planeamiento urbanístico	402
1. ADECUACIÓN DE LOS PLANES A LA REALIDAD SOCIAL	402
2. LÍMITES DEL PLANEAMIENTO	405
3. SILENCIO DEL PLAN	406
V. Observación final	407

POLITICAS Y PATRIMONIOS PUBLICOS DEL SUELO

GASPAR ARIÑO ORTIZ

I. Planteamiento del problema	409
II. Visión de corte liberal y capitalista	411
III. Observaciones y críticas al modelo liberal	415
IV. Concepción de tipo colectivista o socialista	418
V. Observaciones y críticas al modelo socialista	422
VI. Instrumentación legal de la política del suelo en España	424
1. LA LEY DEL SUELO DE 1956	424
2. LA REFORMA DE LA LEY DEL SUELO DE 1975	426
3. LEY DE 25 DE JULIO DE 1990 SOBRE REFORMA DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO Y VALORACIONES DEL SUELO	429
VII. Patrimonios Públicos de Suelo. Naturaleza, funcionamiento y gestión	432
1. LA NECESIDAD, ESENCIALÍSIMA, DE PROGRAMAR EL MERCADO Y PREVER SUS NECESIDADES A MEDIO PLAZO. COMPRAS DIRECTAS DE TERRENOS	432
2. LA IMPRESCINDIBLE AUTONOMÍA DE GOBIERNO	435
3. VÍAS Y FORMAS DE INCORPORACIÓN DE BIENES AL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO. ALCANCE Y EXTENSIÓN DE LA POTESTAD EXPROPIATORIA	436
4. LAS CESIONES OBLIGATORIAS	439
5. EL DERECHO DE TANTEO O RETRACTO SOBRE EL SUELO URBANO	440
6. LA AFECTACIÓN DE BIENES EN MANO PÚBLICA, DE CARÁCTER PATRIMONIAL O DEMANIAL, HASTA ENTONCES VINCULADOS A OTROS DESTINOS	442
7. EL OBJETO DE LA ENAJENACIÓN	442
8. EL PRINCIPIO DE ECONOMICIDAD Y LAS MODALIDADES DE ENAJENACIÓN DE PATRIMONIO PÚBLICO	444
VIII. Final	446

**INDEMNIZACION POR MODIFICACION O REVISION DE LOS PLANES
DE URBANISMO, TRAS LA REFORMA DE LA LEY DEL SUELO**

AVELINO BLASCO ESTEVE

I. Sentido general de la reforma de la Ley del Suelo en este tema	449
II. El punto de partida: la ordenación urbanística no confiere derecho a indemnización	450
III. Indemnización por alteración del planeamiento urbanístico	451
1. LA ALTERACIÓN ANTICIPADA DEL PLANEAMIENTO	452
2. LA INEJECUCIÓN IMPUTABLE A LA ADMINISTRACIÓN	453
3. PRODUCCIÓN DE UN DAÑO EFECTIVO. EL PROBLEMA DEL DERECHO LESIONADO	453
4. VALORACIÓN DEL PERJUICIO	454
A) <i>Suelo no urbanizable, urbanizable no programado y urbanizable programado sin Plan Parcial aprobado</i>	454
B) <i>Suelo urbano y urbanizable programado, con ordenación pormenorizada</i>	455
a) Derecho a urbanizar	455
b) Derecho al aprovechamiento urbanístico	455
c) Derecho a edificar	456
d) Derecho a la edificación	458
5. ADMINISTRACIÓN RESPONSABLE	459

LA FISCALIDAD DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

JUAN MARTÍN QUERALT

I. Introducción	461
II. Repercusiones tributarias sobre bienes inmuebles	463
1. TRIBUTACIÓN SOBRE LA ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES	463
A) <i>Adquisición gratuita</i>	463
a) <i>Mortis causa</i>	463
b) <i>Inter vivos</i>	465
B) <i>Onerosa</i>	465
a) <i>Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales</i>	465
a') <i>Transmisiones Patrimoniales Onerosas</i>	465
b') <i>Operaciones societarias</i>	468
c') <i>Actos Jurídicos Documentados</i>	468
b) <i>Impuesto sobre el Valor Añadido</i>	469
2. TITULARIDAD	470
A) <i>Impuesto sobre Bienes Inmuebles</i>	470
B) <i>Impuesto sobre Patrimonio</i>	471
C) <i>Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas</i>	472
D) <i>Contribuciones Especiales</i>	473
E) <i>Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras</i>	473
3. TRANSMISIÓN	474
A) <i>Impuesto Municipal sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana</i>	474
B) <i>Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas</i>	475
C) <i>Impuesto sobre Sociedades</i>	476
III. Conclusiones	476
1. LA DUPLICIDAD IMPOSITIVA	476
2. LOS AGRAVIOS COMPARATIVOS	477
3. EL CAOS VALORATIVO	477
Anexo	477

**LA EXPROPIACION FORZOSA COMO TECNICA DE CORRECCION
DE LA EXPROPIACION DEL SUELO**

RAMÓN MARTÍN MATEO

I. La repercusión de plusvalías	479
II. La Ley de 25 de julio de 1990 sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo	484
1. LA DICOTOMÍA DE LA VALORACIÓN DE LOS TERRENOS COMO SITUACIÓN PRECEDENTE ..	484
2. EL SISTEMA DE LA LEY 8/1990	485

