

Derecho Urbanístico de Cataluña

Joan Manuel Trayter Jiménez

Duodécima
edición

 **Atelier**
LIBROS JURÍDICOS

ÍNDICE

PRESENTACIÓN A LA DUODÉCIMA EDICIÓN	19
PRÓLOGO A LA PRIMERA EDICIÓN	21
ABREVIATURAS	27
TEMA I. APROXIMACIÓN AL DERECHO URBANÍSTICO EN CATALUÑA. EVOLUCIÓN HISTÓRICA. MARCO CONSTITUCIONAL Y ESTATUTARIO	31
1. El origen del Derecho urbanístico: Ildefons Cerdà	31
2. El Derecho urbanístico en Cataluña: Evolución histórica. El Derecho urbanístico, como rama del derecho administrativo que nace tardíamente	33
3. La Constitución y el Estatuto de Autonomía de Cataluña de 1979	38
A) Cuestiones materiales	38
B) Las competencias en Cataluña	39
4. El Estatuto de Autonomía de 2006. El Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto. Los retos del Derecho urbanístico: urbanización social, urbanismo ambiental	42

A) El actual marco normativo	42
B) El urbanismo social. Las normas del derecho a la vivienda	43
C) El urbanismo ambiental: la protección del medio ambiente mediante técnicas urbanísticas	50
D) El control del urbanismo. El Estatuto de Autonomía de 2006	53
5. El urbanismo en Italia, Francia e Inglaterra. Algunas preocupaciones actuales en el Derecho comparado.	57
Bibliografía y jurisprudencia. Para ir más lejos	64
TEMA II. PRINCIPIOS GENERALES DEL DERECHO URBANÍSTICO.	69
1. Alcance y contenido de los principios generales del derecho urbanístico	69
2. El urbanismo como función pública	72
3. La remisión al plan: el planeamiento como definidor del derecho de propiedad y como instrumento de ordenación de la ciudad y uso del territorio	74
4. La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanística	76
5. El reparto equitativo entre beneficios y cargas	78
6. El urbanismo democrático. La participación.	79
A) La participación ciudadana en el procedimiento de elaboración de los planes urbanísticos	80
B) La influencia del texto constitucional sobre la regulación positiva: la influencia de los artículos 9.2, 23.1 y 105 a) CE	81
C) La información pública tras el avance de planeamiento, la aprobación inicial y su reiteración si se producen modificaciones substanciales.	83
7. El principio de publicidad	88

8. El desarrollo urbanístico sostenible: el urbanismo ambiental. La cohesión social	91
A) Planteamiento	91
B) Desarrollo urbanístico sostenible	93
C) La técnica de la evaluación ambiental.	98
Bibliografía y jurisprudencia. Para ir más lejos	103
TEMA III. EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.	109
1. Origen histórico y funcionalidad de los planes urbanísticos	109
2. El plan como norma de rango reglamentario	111
3. Principios y reglas de articulación del planeamiento	113
4. Tipos de planes: planes territoriales y urbanísticos.	119
A) Planes territoriales.	119
B) Planes urbanísticos	124
a) Planteamiento.	125
b) El planeamiento general	125
1) Planes Directores Urbanísticos (PDU).	125
2) Planes de Ordenación Urbanística Municipal (POUM)	129
3) Programas de Actuación Urbanística Municipal (PAUM)	131
4) Normas de planeamiento urbanístico	133
c) El planeamiento derivado	133
1) Los Planes Parciales (PP)	133
2) Los Planes Parciales de Delimitación (PPD)	135
3) Los Planes Especiales Urbanísticos de desarrollo (PE). Planes de Mejora Urbana (PMU). Planes Especiales Urbanísticos Autónomos (PEA)	137
5. El procedimiento de elaboración y aprobación de los planes	140
A) Fases y trámites del procedimiento	140
a) Formulación del plan. Las administraciones competentes	141

b) Aprobación inicial. Suspensión de otorgamiento de licencias	143
c) Información pública	144
d) Aprobación provisional	145
e) Aprobación definitiva	145
B) La publicación de los planes. Sus efectos	150
6. Documentación del plan	153
A) Planteamiento	153
B) La memoria del plan	153
C) Planos de información y de ordenación urbanística del territorio	156
D) Normas urbanísticas	157
E) La evaluación económica-financiera de las actuaciones a desarrollar. La agenda o plan de etapas	157
F) La documentación ambiental	160
G) La memoria social	163
H) Otros documentos esenciales	165
7. Modificación y revisión de los planes	166
Bibliografía y jurisprudencia. Para ir más lejos	169
TEMA IV. LA PROPIEDAD DEL SUELO. EL SUBSUELO	173
1. Planteamiento. El contenido del derecho de propiedad	173
2. Las clases de suelo en el TRLS 2015. La clasificación en el TRLUC. Los derechos y deberes de los propietarios en los distintos tipos de suelos	175
A) El Suelo urbano	176
B) El Suelo no urbanizable	184
C) El Suelo urbanizable	192
3. Reservas para sistemas urbanísticos	196
4. El régimen jurídico del subsuelo	199
A) Planteamiento	199
B) Antecedentes de la regulación jurídica del subsuelo	200
C) La negación de la tesis de la demanialidad del suelo ...	202

5. La aplicación de los principios y técnicas del Derecho urbanístico	206
A) Planteamiento	206
B) Los principios constitucionales que rigen la regulación urbanística del subsuelo	208
C) Las principales técnicas urbanísticas de aplicación al subsuelo	209
D) Peculiaridad de la regulación urbanística del subsuelo. La Carta municipal de Barcelona	211
Bibliografía y jurisprudencia. Para ir más lejos	214
TEMA V. LA GESTIÓN URBANÍSTICA	217
1. Planteamiento	217
2. Presupuestos jurídicos para la ejecución del planeamiento. .	219
3. Sistemas de gestión urbanística	224
1) El sistema de reparcelación	224
A) La modalidad de compensación básica	227
a) Las Juntas de Compensación: naturaleza jurídica, constitución, inclusión y exclusión de nuevos miembros	227
b) El proyecto de reparcelación	230
c) Potestades de las Juntas de Compensación sobre las fincas	231
d) Responsabilidades de la Junta de Compensación .	232
e) Disolución de la Junta de Compensación	233
B) La modalidad de compensación por concertación ...	234
a) El contenido del proyecto de bases para la concertación	234
b) Tramitación	235
c) Competencia de proyectos	236
d) Concertación de la gestión urbanística	236
C) La modalidad de cooperación	237
a) Iniciativa	238

b) Las Asociaciones Administrativas de Cooperación	238
c) El concesionario de la gestión urbanística integrada	239
d) El procedimiento para la adjudicación de la gestión urbanística integrada.	239
D) Sectores de urbanización prioritaria	240
a) Iniciativa	241
b) Procedimiento	241
c) Consecuencias de la declaración de incumplimiento	243
2) El sistema de actuación urbanística por expropiación	244
3) La ocupación directa	245
Bibliografía y jurisprudencia. Para ir más lejos	248
TEMA VI. LA EDIFICACIÓN	251
1. La intervención administrativa en la edificación	251
A) Fundamento y límites	251
B) Actos sujetos a licencia urbanística; actos sujetos a comunicación previa; actos no sujetos a intervención administrativa	258
C) La licencia urbanística.	262
a) Régimen general de las licencias urbanísticas. La regla del silencio positivo.	262
b) El procedimiento para el otorgamiento de la licencia urbanística. La resolución	266
c) La caducidad de las licencias	268
D) La comunicación previa.	269
E) La habitabilidad de las viviendas: La comunicación previa de primera utilización u ocupación. La cédula de habitabilidad.	272
2. Deberes de conservación y rehabilitación. La declaración de ruina	276
A) Planteamiento	276

B) Los deberes legales de uso, conservación y rehabilitación. Las órdenes de ejecución	276
C) La declaración de ruina. Los bienes culturales de interés nacional y los bienes catalogados o bienes culturales de interés local	280
3. La incidencia de la legislación sectorial. La legislación ambiental de actividades. La legislación del comercio	284
4. El problema del acceso a la vivienda	292
Bibliografía y jurisprudencia. Para ir más lejos	296
TEMA VII. LA PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA	301
1. Planteamiento	301
2. Reglas y principios generales de protección de la legalidad urbanística	302
3. Obras sin licencia o contra licencia sin comunicación previa o contra la misma en curso de ejecución	308
4. Obras sin licencia o contra licencia sin comunicación previa o contra la misma ya finalizadas.	309
5. Obras y actuaciones amparadas en licencias ilegales.	310
6. Las obras en zonas verdes o espacios libres.	312
7. El derecho urbanístico sancionador	313
a) Cuestiones generales. Los principios de la potestad sancionadora de la Administración	313
b) Las infracciones urbanísticas.	317
c) Personas responsables y graduación de la responsabilidad	320
d) Prescripción de las infracciones.	321
e) La sanción administrativa: La multa.	321
8. El procedimiento sancionador en materia urbanística. La resolución	324
a) El procedimiento ordinario	324

b) El procedimiento abreviado	326
c) La prescripción de las sanciones	326
d) La resolución sancionadora: Recursos administrativos. Ejecutividad y ejecución forzosa	327
Bibliografía y jurisprudencia. Para ir más lejos	328

TEMA VIII. EL CONTROL JUDICIAL DEL URBANISMO:
EL CONTENCIOSO-URBANÍSTICO. LA RESPONSABILIDAD
PATRIMONIAL DE LA ADMINISTRACIÓN URBANÍSTICA.
LA RESPONSABILIDAD AMBIENTAL. 331

1. Planteamiento	332
2. Vías de control ante la propia administración urbanística	333
3. El control ejercido por la jurisdicción contencioso- administrativa. Reglas generales. La acción pública. Medidas cautelares. La ejecución de sentencias	336
4. El control del contenido de los planes urbanísticos: hacia la reducción de la discrecionalidad	343
A) Planteamiento	343
B) La competencia y el respeto al procedimiento legalmente establecido	344
C) El control del fin: La desviación de poder	345
D) El control de los hechos determinantes: El control de su existencia y su calificación jurídica	346
E) El control del núcleo de la discrecionalidad del plan: os principios generales de racionalidad, proporcionalidad, coherencia. El principio de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos	347
F) Los denominados poderes de sustitución del Juez: la STS de 15 de marzo de 1993 (Ar. 2523. Plan General de Granollers. Ponente: Francisco Javier Delgado Barrio)	350

G) Otros límites a la libre configuración de los planes urbanísticos. En particular, el principio de jerarquía, los estándares urbanísticos y las normas de directa aplicación.	353
5. El control penal	354
A) Cuestiones generales. Los delitos medioambientales, urbanísticos y contra la ordenación del territorio	354
B) Las relaciones entre la responsabilidad administrativa y la responsabilidad penal. El principio «non bis in ídem».	357
6. La competencia del orden jurisdiccional civil	359
7. El control que ejerce el Tribunal Constitucional. El papel del Tribunal Europeo de Derechos Humanos. El tribunal de Justicia de la Unión Europea	362
8. La responsabilidad patrimonial de la administración pública por actos urbanísticos	364
9. La responsabilidad ambiental	370
Bibliografía y jurisprudencia. Para ir más lejos	373