

APUNTES DE DERECHO.

0. Generalidades:

Existen dos tipos básicos de normas jurídicas: las leyes y los reglamentos. Una ley es toda norma jurídica que en su título incluya la palabra ley ó legislativo.

Ley ó legislativo: son aprobada por las cortes (representación equilibrada de todos los españoles)

Decreto ley: son aprobadas por el gobierno y han de ser aprobadas en cortes en un tiempo determinado.

Reglamento: lo aprueba la administración.(bando). Son promulgadas por el ejecutivo.(= bando)

Poder ejecutivo: Local, CCAA y Estado

Poder legislativo: CCAA y Estado.

Poder judicial: Estado.

Ppio de jerarquía: ley>reglamento, aunque tienen la misma obligatoriedad de cumplimiento, el reglamento debe acomodarse a lo que dice la ley y no puede contravenirla.

Jurisprudencia: conjunto de sentencias. Son las interpretaciones que de las leyes han hecho los jueces y sirven como referencias en la admón. de la justicia.

Tema 1. ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE. ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO: DISTINCIÓN CONCEPTUAL. LA ORDENACIÓN COMO TÉCNICA DE COORDINACIÓN.

Const.,art. 45: "Todos tienen derecho a disfrutar de un MA adecuado para el desarrollo de la persona, así como el deber de conservarlo.

2. Los poderes públicos velarán por la utilización racional de todos los RN, con el fin de proteger y mejorar la calidad de la vida y defender y restaurar el MA, apoyándose en la indispensable solidaridad colectiva.

3. Para quienes violen lo dispuesto en el apartado anterior, en los términos que la ley fije, se establecerán sanciones penales o, en su caso administrativas, así como la obligación de reparar el daño causado."

Dentro de éste artículo se extraen varios conceptos:

* MA: la conservación de MA no puede ser ajena al desarrollo económico. Mientras que unos espacios han de ser respetados (medio digno, sin embargo, deben permitir el desarrollo socioecon. Ante la existencia de conflictos entre el desarrollo y la conservación del MA: Planificación: es una técnica jurídica que trata de regular prever problemas y distribuir los recursos.

* Utilización racional de los RN para solucionar conflictos económicos y sociales.

La planificación puede responder a distintas finalidades y a través de diferentes admones públicas.

La planificación es un mecanismo básico para la OT y a su vez, para integrar el MA en la OT. La OT está

definida como una técnica que en realidad engloba con coherencia una serie de políticas sectoriales. Aquello que enmarca y da coherencia a una serie de políticas sectoriales entre las que cabe destacar la urbanística y el desarrollo económico.

En la carta Europea de OT: no tiene por finalidad regular la planificación de las ciudades ó el uso del suelo. Se trata de establecer un mecanismo que coordina las diferentes incidencias que se producen en el medio físico.

Lo OT se convierte en una tca. de planificación que no solamente sirve para el urbanismo sino que tb. tiene en cuenta el MA.

A. Ordenación del Territorio y entorno MA.

Conferencia de Estocolmo: la planificación racional constituye un elemento indispensable.

Se parte de la idea del desarrollo sostenible: compatibilizar el desarrollo económico con la preservación de un entorno digno.

Planificación.

1. Funciones:

- * Regulación
- * Precisión : anticipación de los problemas actuales y futuros.
- * Distribución de los recursos.

2. Niveles de la planificación.

- * Regional–local. Técnicas últimas de desarrollo que ya estaban establecidas a mayores niveles.
- * Suprarregional: CCAA ó Nacional. se tienen en cuenta intereses más diversos: ot a nivel de cuenca ó a nivel de provincia.
- * Internacional: incidencia en torno al MA en la medida de que éste tiene una incidencia global.

3. Quien planifica y cómo se planifican las actividades individuales con el desarrollo del MA. La tca. de la planificación como mecanismo de OT y MA surgió en los países anglosajones y después adoptada por los latinos, pero entendiendo que lo más importante era el urbanismo (ordenación del suelo y de los usos que se dan de él) frente al MA. Posteriormente ha sido incorporado el MA como una preocupación a nivel nacional e internacional.

En el ordenamiento jurídico español:

Planificación a nivel nacional: Plan Nacional de Ordenación Territorial.

Planificación a nivel CCAA: Planes de Ordenación Territorial(estado) y Planes Territoriales de OT.

Planificación regional: Planes Generales de Ordenación Urbana.

Aunque los ámbitos que abarcan y las funciones que cumplen cada planeamiento son diferentes, no quiere decir que planes sectoriales incidan en un entorno físico concreto ó sobre una única materia del MA.

4. Problemas competenciales entre CCAA y el Estado.

Para evitarlos, es necesaria una planificación previa. En el caso de que ocurra un conflicto, éste se soluciona con las competencias en juego y del interés general preferente.

Instrumentos anti conflictos:

Plan Nacional de OT.

Planes de Coordinación Territorial. (CCAA)

Planes de urbanismo. (local)

Estos planes están jerarquizados y coordinados de forma que no son contradictorios. Los planes inferiores desarrollan y amplían los superiores.

B. Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Ordenación del Territorio

Urbanismo.

Ámbito

Nacional ó CCAA (Suprarregional)

Local

Contenido

Regulación del suelo, desarrollo social, económico, MA

Régimen de suelo y de la propiedad.

Administraciones

CCAA ó del Estado.

Ayuntamientos, su aprobación es de la CCAA

Finalidad

Localización de infraestructuras y de equipamientos.

Modelo territorial local. Se regula el suelo, la propiedad, derechos y facultades que se tienen sobre el suelo y la propiedad.

Contenido

Múltiples facetas

Suelo y propiedad. Carácter local.

Eficacia

La OT en sus competencias, está siempre por encima de los planes de urbanismo, y éstos han de someterse a sus directrices.

2. Mecanismos de coordinación.

Los mecanismos que se tienen para intentar coordinar la OT, MA y el urbanismo de las diferentes administraciones son variadas.

1. Planificación

2. Trámite de audiencia: procedimiento en el que los distintos niveles de la admón. son oídos en trámite de audiencia.

3. Establecimiento de órganos multilaterales con presencia de distintas admones públicas.

A posteriori:

Licencias municipales ó urbanísticas. El estado debe someter sus obras a las licencias municipales preceptivas. Si existe conflicto, siempre se va a atender al interés general mayor (estado). en éstos casos son los ayuntamientos los que cambian sus planes de urbanismo para acomodarse a los planes del Estado (ó de la CCAA).

C. La ordenación como técnica de coordinación.

La coordinación es un concepto jurídicamente distinto a la cooperación y desde luego, diferente a la jerarquía.

- Coordinación: intenta aunar desde una decisión que corresponde al ejercicio de competencias propias a una admón. pública.

- Cooperación: no se trata de adoptar una decisión , se trata de colaborar, intercambiar información, ayuda mutua. No hay uno que ostenta la decisión última.(continuamente entre todas las administraciones públicas)

- Jerarquía: decisiones que se adoptan por un ente superior en relación a las competencias de un ente inferior.

1. Técnicas de coordinación:

1.1. Normativas:

- Todas aquellas leyes básicas que establecen unos ppios básicos que tienen que ser respetados por el resto de las admones. públicas.

- Armonización: (art150.3. de la Constitución) "El estado podrá dictar leyes que establezcan los ppios necesarios para armonizar las disposiciones normativas de las CCAA, aun en el caso de materias atribuidas a la competencia general de éstas, cuando así lo exija el interés general. Corresponde a las Cortes Generales, por mayoría absoluta de cada Cámara, la apreciación de ésta necesidad". Competencia de intervención a posteriori por razones de interés general. Mecanismo de invasión en la competencia de una CCAA excepcional.

- Planes Generales de OT.

- Circulares , instrucciones de orden interno, que se emiten entre la misma admón. pública. Orden por escrito:

relación de subordinación y jerarquía.

1.2. No normativas.

- Preventivos: establecimiento de órganos consultivos donde intervengan admones públicas.
- Procedimientos de intervención conjunta.
- Autorizaciones entre 2 admones: licencias.
- Suspensión de actos y acuerdos adoptados por 2 admones: (el estado excepcionalmente suspende los actos)
 - Si va contra el interés general.
 - Si sale de sus competencias.
 - Si es contraria a una ley estatal ó superior
 - El titular de la operación puede suspender ó denegar esta operación del órgano delegado.
 - Subrogación: sustitución de 1 órgano por otro ya que el último no realiza sus competencias.

2. OT como tca. específica de coordinación.

La coordinación suele plantear un problema entre competencias concurrentes. Siendo la OT una técnica destinada a aunar, regular las distintas políticas ó sectores concurrentes en un mismo espacio físico, los planes de la OT deben prevalecer sobre planes específicos concretos y sectoriales. Excepciones: siendo la OT una competencia de la CCAA, no puede prevalecer la OT para que el estado ejerza una competencia propia, por el interés general supracomunitario.

La Ot puede ser entendida en 2 sentidos: amplio (es tanto política estatal, como CCAA como local) ó en sentido estricto (competencia propia de las CCAA)

Junto con los mecanismos de coordinación entre las admones públicas, para la OT existen tres tcas:

1. Autorizaciones ó licencias.

2. Capacidad de sancionar a los transgresores de la normativa vigente, mediante sanciones administrativas, que nunca pueden ser privativas de libertad, que son diferentes de las penas ya que son impuestas por las admones implicadas.

Principios de las normas administrativas:

* Ppio de legalidad: no se pueden imponer sanciones administrativas que no estén reguladas, tanto el hecho como la sanción, en una ley (o norma con rango de ley) y no en un reglamento.

* Ppio de irretroactividad: las leyes menos favorables aprobadas hoy no actúan con carácter retroactivo ya que sino se va en contra del Ppio anterior. Ppio de retroactividad de la norma más favorable.(art. 9 Const).

* Ppio de tipicidad: una norma ha de estar completamente descrita para poder condenar.

* Ppio de responsabilidad: la responsabilidad es personal y no colectiva, por lo que no se puede imponer a

nadie una sanción por la conducta personal de otro.

* Non bis ídem: no se pueden imponer dos sanciones penales y/o administrativas por un mismo hecho.

* Ppio de presunción de inocencia: hasta que alguien no ha sido condenado es inocente y no se le puede suponer culpable.

C. Potestad expropiatoria.

Es la capacidad que tiene una admón. pública territorial de privar obligatoriamente, a un particular, de su propiedad a cambio de un precio. (En la medida que se protegen intereses generales). Bien para sí misma ó bien para un tercero. Se basa esta potestad en que las admones públicas no pueden estar a expensas del mercado de bienes raíces.

Figuras que intervienen en el proceso de expropiación:

* Admón. expropiante.

* Expropiado (titular de la propiedad)

* Beneficiario de la expropiación. Puede o no existir. Como no tiene potestad expropiatoria, pide a una admón. pública que expropie en función de un interés general.

Fases :

1. Declaración de utilidad pública ó de interés social.

2. Determinación de un precio, fijar un justiprecio. La admón. y el particular hacen sus ofertas y si no hay acuerdo, se va al Jurado provincial de expropiación que determinará el precio.

3. Pago y expropiación.

Si la admón. expropia y luego no realiza el objetivo de la expropiación, ésta debe devolver los bienes expropiados y el expropiado ha de devolver el dinero.

Si el fin de la expropiación es urbanístico, el precio no es el de mercado, normalmente es inferior (se parte de que el dcho de urbanización lo ha dado la admón. y ese plus no te lo dan)

Tema 2: DISTRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS EN LA OT, MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO. COMPETENCIAS DEL ESTADO, CCAA Y ADMINISTRACIÓN LOCAL.

Es necesario determinar las competencias y articular los mecanismos de coordinación entre las admones . La coordinación y la cooperación no son la misma cosa.

Si el estado tiene una competencia de coordinación significa que determinará unas pautas que afectarán a los organismos coordinados. El estado coordina a las demás admones. y así viene recogido en la constitución. El estado coordina a las CCAA y éstas cooperan entre sí.

La coordinación atribuye un título competencial que obliga a las CCAA a cumplir las disposiciones del Estado.

La cooperación entre las diferentes admones públicas es voluntaria, sin que sea necesario que venga recogida

en la constitución.

Artículos 148 y 149 sobre las competencias que pueden asumir las CCAA y el Estado:

148. Las CCAA podrán asumir competencias en las siguientes materias:

- * 3. Ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.
- * 9. La gestión en materia de protección del MA.
- * 13. El fomento del desarrollo económico de la CCAA dentro de los objetivos marcados por la política económica nacional.

149. El Estado tiene competencia exclusiva sobre las siguientes materias:

- * 1. La regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales.
- * 13. Bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.
- * 21. Ferrocarriles y transportes terrestres que transcurran a través de más de una CCAA.
- * 22. La legislación, ordenación y concesión de los recursos y aprovechamientos hidráulicos, cuando las aguas discurran a través de más de una CCAA.
- * 23. Legislación básica sobre protección del MA, sin perjuicio de las facultades de las CCAA de establecer normas adicionales de protección.
- * 24. Obras públicas de interés general ó cuya realización afecte a más de una CCAA.

No se puede obligar a una CCAA a realizar una cooperación fuera de su voluntad y si no están atribuidas las competencias al estado, éste no puede coordinar.

El territorio español está compuesto por diferentes admons. públicas que se superponen en el mismo territorio: CCAA y municipios. El problema es delimitar qué competencias tiene cada uno.

La admón. local tb. tiene competencias, pero como no puede legislar las competencias están concedidas por leyes estatales ó de las CCAA.

En cada materia se pueden distinguir tres bloques de leyes:

- * Legislación básica ó leyes de base.
- * Leyes de desarrollo.
- * Leyes de ejecución.

La constitución establece qué bloques de leyes le corresponden al Estado y lo que no corresponde al estado, corresponde a las CCAA. Las competencias que asume cada comunidad no son las mismas, ya que no todas las CCAA asumen al mismo tiempo todas las competencias que la constitución les concede. Las competencias que asume cada comunidad viene recogida en el Estatuto De Autonomía.

Por su parte, la admón. local tiene competencias para aprobar planes urbanísticos. La OT como competencia asumible a las ccaa supone un mecanismo de planificación de actividades terciarias.

Esto determina una superposición de competencias entre el Estado y las CCAA.

Como consecuencia, en un mismo espacio físico tres entes diferentes tienen sus competencias.

®Jurisprudencia del Tribunal Constitucional sobre MA

La legislación estatal en ésta materia puede establecer normas básicas que aseguren unas condiciones básicas iguales para todos los españoles. STC 156–95 y STC 163–95

Las CCAA pueden establecer medidas adicionales de legislación a través de la penalización: medidas adicionales de protección.

Compatibilizar la protección del MA con la OT, el MA no se proyecta exclusivamente sobre el territorio, por lo que es en ese sentido más amplio que la OT.

Si el estado tiene la competencia de un Plan Hidrológico Nacional (C. 149.22), la aprobación del plan supone la violación de las competencias sobre OT de las CCAA.

Es para ello por lo que son necesarios los mecanismos de coordinación, si no existieran tales mecanismos habría que decidir qué organismo pone sus competencias por encima del otro.

Los intereses supracomunitarios (CCAA) han de ser reguladas por el estado en colaboración con las CCAA.

A la admón. local le corresponde otorgar las licencias que se sitúen en sus propios intereses. Con carácter general, el ayuntamiento vigilará que se cumplan los planes de la CCAA y el suyo propio.

En materia de urbanismo, la aprobación de los planes está sometido a un proceso en dos fases:

Primero la hace la Admón. local.

El segundo la CCAA.

La CCAA deberá vigilar que su propuesta cumpla las legislaciones estatal y autonómica vigente. Las CCAA tb. tienen el control de oportunidad, de modo que la CCAA puede dejar de aprobar un plan municipal si no se ajusta a el plan de OT de la CCAA. La CCAA establece un control sobre la admón. local en el procedimiento bifásico.

Articulación de las competencias Estado–CCAA–Ayuntamiento.

Las relaciones entre Admones. públicas articulan una serie de mecanismos para que cada una realice sus competencias. En caso de conflicto hay una serie de mecanismos de cooperación y coordinación.

1. Imposición de deberes.
2. Creación de informes vinculantes.
3. Suspensión de actos, acuerdos y subrogación .

Si todo esto falla y el conflicto subsiste, habrá un conflicto entre el estado y CCAA para la práctica de sus

competencias.

Los planes de OT deben abarcar los intereses de las CCAA y los del estado. Si esto no sucede ((conflicto) las CCAA en el ejercicio de sus actividades no pueden privar al Estado del ejercicio de las suyas.

el estado no puede legislar sin tener en cuenta las normas de OT de las CCAA. En caso de no ser posible el acuerdo entre ambas, el estado modificará las normas de las CCAA (mecanismo excepcional).

El Estado debe acomodar el ejercicio de sus competencias a las consultas con las CCAA.

Tema 3: LEGISLACIÓN VIGENTE DE OT Y URBANISMO.

Aunque todas las CCAA han asumido la competencia de urbanismo y OT, (legislación estatal sobre OT y urbanismo:

***Ppio de supletoriedad: El derecho Estatal será supletorio del derecho de las CCAA, lo que se aplica será la ley estatal cuando (materias no reguladas en el derecho de la CCAA.

Todo lo que el artículo 149 de la const no atribuye al estado puede ser asumido por las CCAA. Este ppio no significa que el estado puede legislar sobre cualquier materia aunque no tenga competencias . El estado puede legislar supletoriamente cuando las 17 CCAA hayan asumido las competencias en sus estatutos.

Leyes clave en materia de urbanismo:

* 1956 Estatal. No existían las CCAA.

* 1976. Estatal. No existían las CCAA. Reglamento de planeamiento, gestión urbanística y disciplina urbanística.

* 1978. Se crean las CCAA y la constitución reparte las competencias entre el estado y las CCAA.

* 1990 Ley de base. Modifica todo el sistema urbanístico de la ley de 1976.

* 1992. Texto refundido.

* 1996–1997 Según sentencia del Tribunal Constitucional, la ley de base de 1992 como ley de base tiene un alcance limitado.

El Estado, tras la Constitución de 1978, no tiene competencias sobre materias de suelo. La ley de 1992 es declarada inconstitucional en su totalidad (STC 61/1997 de 20 de Marzo)

La ley de 1992 sustituyó a la de 1990 por lo que tampoco está en vigor. La ley de 1996–1997 no fue impugnada, pero de ocurrir, sería declarada inconstitucional.

Por todo esto,, las leyes a aplicar en cada CCAA:

* Ley autonómica.

* De no existir, se aplicaría la ley estatal supletoria, que es la del 76, ya que no es inconstitucional al haber sido aprobada antes que la constitución.

* Los preceptos urgentes de la ley de 1992 y la ley de 96–97, donde sea urgente.

* Ley 91/95 de la CAM que es la que corresponde a Madrid.

* Cataluña. leyes de 1990, 1981 y 1984.

Tema 4. PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LAS CCAA.

URBANISMO. El suelo en cuanto a su uso urbanístico. El modelo en los sistemas occidentales y en el ordenamiento jurídico español viene determinado por instrumentos públicos y por normas legales.

El valor desde un punto de vista urbanístico no viene determinado por particulares, viene decidido por la admón. pública. A los instrumentos urbanísticos que determinan esto se les llama PLANES (altura y tipo de las construcciones.)

Según la STC 61/97 de 20 de Marzo, las leyes de las CCAA regulan el urbanismo de cada CCAA, y la legislación estatal de 1990 y 1992 no puede ser aplicada ni siquiera por vía supletoria. Sólo la legislación preconstitucional de 1976 puede ser aplicada por ésta vía.

De las leyes de 1990 y 1992 sólo pueden ser aplicados ciertos preceptos y las leyes de 1996/1997 serán declaradas inconstitucionales en cuanto se plantee un recurso.

En la CAM, la ley a aplicar es "Ley de Política Territorial, Suelo y Urbanismo 91/1995 de 28 de Marzo"

En materia de urbanismo lo primero que hay que ver es la ley propia de cada CCAA y luego la supletoria estatal. En urbanismo hay que (que las leyes definen unas categorías jurídicas y las determinaciones urbanísticas de cada municipio.

* Leyes: definen las categorías básicas.

* Planes de urbanismo: definen cómo se aplican las categorías básicas.

Articulación entre planes de ordenación territorial (ccaa)y los planes de urbanismo.

La ley del suelo de 1976 establece diferentes tipos de planes:

* Plan Nacional de Ordenación. (nacional)

* Planes Directores Territoriales de Coordinación. (CCAA)

* Planes Urbanísticos. (Municipal)

–Planes Generales de Ordenación Urbana.

+Planes de Actuación Urbanística.

+Planes Parciales.

+Planes Especiales.

+Estudios de Detalle.

–Normas Complementarias Subsidiarias de Planeamiento.

–Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano.

Con la STC, se ha dicho que el estado no tiene competencias para legislar en materia urbanística, con lo que desaparece el P.N.O. Las CCAA han de decidir cuales son sus PDTC: en la CAM (el Plan Regional de Estrategia Territorial).

Según el artículo 25 de la ley de Suelo, todo proyecto de actuación de origen estatal ha de ajustarse al PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA del ayto que esté afectado. En caso de no coincidir, es el consejo de ministros el que ordenará realizar ó no las obras.

Los planes de urbanismo siguen una jerarquía de forma que los planes de menor rango (extensión física) han de ajustarse a los planes de rango superior . Si (un Plan de Urbanismo anterior a un PDTC, sólo los Planes de Urbanismo redactados posteriormente han de ajustarse al nuevo PDTC.

Los planes de urbanismo utilizan categorías de la ley del Suelo, pero no pueden ser contrarias a la ley del suelo. Dentro de los planes se establece un principio de jerarquía. Todos los planes tienen una categoría jurídica de NORMA y sólo excepcionalmente tienen rango de LEY.

Los PDTC tienen como objetivo el desarrollo regional, establecen las directrices de OT y en general el modelo territorial para la integración del planeamiento (localización de las infraestructuras, zonas de protección MA y fijación de la distribución del suelo para usos y actividades) Estos planes tienen un ámbito comunitario e infracomunitario (provincia) y se suelen aprobar por el órgano ejecutivo/legislativo de las CCAA.

Planes Previstos por la CAM de urbanismo.

El artículo 14.2 de la ley 9/95 de la CAM establece que los instrumentos para la OT en la CAM:

Plan Regional de Estrategia Territorial. Establece los elementos básicos para la organización y estructura del conjunto del territorio de la CAM, sus objetivos estratégicos y define el marco de referencia de todos los demás instrumentos ó planes de OT que se dicten en la CAM.

Programas Coordinados de la Acción Territorial. Establece la articulación de las acciones de las Admones. públicas que requieran la ocupación ó uso del suelo y tengan una relevante repercusión territorial.

Planes de Ordenación del Medio Natural y Rural. Tienen por objeto la protección, conservación y mejora de ámbitos territoriales supramunicipales de manifiesto interés por su valor y características paisajísticas, ecológicas, geográficas, agrícolas, ganaderas ó forestales en desarrollo de las determinaciones medioambientales del PRET.

El PRET persigue tres objetivos:

Organizar el territorio de la CAM.

Regular las actuaciones urbanísticas directas que tenga que realizar la CAM.

Armonizar y compatibilizar el planeamiento municipal.

El contenido del PRET viene establecido en el artículo 16: mirar

1. Diagnóstico de los problemas y las oportunidades territoriales, en función y con relación a los objetivos estratégicos y las propuestas del propio plan.

2. Ordenación de los sistemas de ámbito ó función regional ó supramunicipales

3. ZIR,

4. Directrices de coordinación del planeamiento municipal con el PRET.

5. Áreas ó sectores para los que deban formularse Programas de Coordinación de la acción territorial ó planes de Ordenación del Medio Natural y Rural.

Según el artículo 17 de la ley CAM, el PRET prevalecerá sobre cualquier otra planificación territorial ó urbanística. Los planes de urbanismo (municipal) suelen ser bifásicos.

Los PRET se elaboran por la CCAA y se aprueban por la asamblea legislativa, ciertas partes del PRET serán leyes y otras reglamentos aprobados por decreto.

PRET

Proy.Coord. de Acción Territorial

Planes de Ord. del Medio Natural y Rural

Planes Urbanísticos

Actuaciones de Interés Regional

PGOU

ZIR

De actuación inmediata

Normas subsidiarias

De actuación diferida

Pl.

Especiales

Proy. Alcance Regional

PAU

Pl. Parciales

La ley de la CAM permite que determinadas zonas quedan delimitadas para una determinada actividad de interés para la región.

Artículo 19 de la ley de la CAM:

1. La actividad urbanística de la CAM se realiza mediante actuaciones de interés regional.

2. Las actuaciones de interés regional tienen por objeto el desarrollo y la ejecución de las políticas territoriales formuladas en el PRET.

3. El interés regional es el que tiene incidencia en la totalidad ó en gran parte de la CAM y cuyo contenido implica el ejercicio de competencias propias de la CAM de conformidad con el estatuto de autonomía.

Las ZIR son zonas físicas delimitadas donde delimitadas donde la CAM va a realizar obras para infraestructuras ó corrección de desequilibrios interregionales. Aparecen en el artículo 21 de la CAM.

Las ZIR son un mecanismo, no una finalidad en sí mismos. El PRET contiene la localización de todos las ZIR, pero puede ser que actuaciones posteriores requieran la delimitación de nuevas ZIR: Aprobación inicial, Información pública y aprobación definitiva.

Cuando se delimita una ZIR, la CAM debe adquirir los terrenos a los propietarios:

Expropiación: mecanismo ordinario

Procedimiento de urgencia

Declaración de utilidad pública

Declaración de utilidad pública

Justiprecio

Ocupación

Pago y ocupación.

Justiprecio y pago

Artículo 25.ZIR de Actuación Inmediata.

Son aquellos cuya programación prevea la aprobación de definitiva de los pertinentes planes ó instrumentos urbanísticos de ordenación y la iniciación de las obras de urbanización a que éstos deban dar lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación definitiva de la delimitación y declaración de la ZIR

Las ZIR de Actuación inmediata solamente pueden ser suelos no urbanizables ó urbanizables no programados.

Excepcionalmente puede recaer sobre suelo urbano ó urbanizable programado, cuando tenga por objeto la integración con los sistemas y redes existentes. En ningún caso las ZIR pueden actuar sobre suelo no urbanizable de especial protección.

La delimitación de una zona como ZIR de ACT. Inmediata tiene dos efectos:

1. Reclamación de la actividad pública y de la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa.
2. Reclassificación del suelo no urbanizable que cambia a suelo urbanizable no programada. Las restantes clases de suelo mantienen su clase.

Artículos 30 y 32: ZIR de Actuación diferida.

Son aquellas que tienen por finalidad la creación de reservas de suelo idóneas para el desarrollo y la ejecución de la política territorial de la CAM. Tienen un periodo de vigencia de seis años, tras los cuales se pasa a una ZIR de actuación inmediata (6+4). Comprende zonas de suelo urbanizable no programado ó no urbanizable.

Art. 33 y siguientes. Proyectos de Alcance Regional.

Son actuaciones territoriales concretas que en desarrollo del PRET y demás instrumentos de OT ordenan y diseñan con carácter básico y para su inmediata ejecución, obras e instalaciones de carácter regional.

Infraestructuras regionales

Obras, construcciones, instalaciones para vivienda pública, equipamientos...

Instalaciones para el desarrollo de actividades económicas.

Pueden tener por objeto obras y servicios que afecten a varias admones. públicas: Programas Coordinados de Acción Territorial.

Los proyectos de alcance territorial son instrumentos propios de la CAM. La ley de la CAM sólo regula los proyectos de alcance regional porque los otros están regulados en la ley estatal.

Artículo 39.3. de la CAM. verlo.

Tema 5: EL SUELO EN NUESTRO ORDENAMIENTO JURÍDICO. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO: DEBERES Y FACULTADES EN ATENCIÓN AL TIPO DE SUELO. JUSTA DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.

Categorías jurídicas en las que se divide el suelo.

No existe ningún aprovechamiento urbanístico que no haya sido previamente concedido por las admones. públicas a través de un plan urbanístico. El resto de los usos del suelo: agrícola, ganadero ó forestal desde un punto de vista legal está sujeto a restricciones.

La posibilidad de urbanizar y las condiciones dependerán del tipo de suelo de que se trate: urbano, urbanizable ó no urbanizable.

Existen dos categorías jurídicas respecto al suelo, se habla de clasificación y calificación del suelo.

Clasificación: engloba los (tipos de suelo que (en nuestro ordenamiento jurídico. Es una lista cerrada (númerus clausus)

* Urbano.

* Urbanizable: Programado ó No Programado.

* No Urbanizable: Común ó Especialmente Protegido.

Calificación. Hace referencia a los (usos del suelo.

Clasificación y calificación conforman las posibilidades (derechos y obligaciones) que el propietario va a tener en el proceso urbanístico.

Hoy en día se admiten, en la ley del suelo de 1992 la siguiente clasificación del suelo.

- * Urbano.
- * Urbanizable: Programado ó No Programado.
- * No Urbanizable: Común ó Especialmente Protegido.

La superficie que ocupa cada uno de estos tipos de suelo no es fácil de (a priori.

La calificación del suelo no constituye una lista cerrada: usos industriales, residenciales, espacios verdes, VPO....

La clasificación del suelo la determina el PGOU aunque su contenido no está desarrollado con el máximo detalle. La regulación con el máximo detalle del suelo Urbano sí se da en el PGOU: viales, calles...

Para el suelo urbanizable, el PGOU considera determinaciones de tipo general, para su consecución es necesario un Plan Parcial.

Para llegar al mismo nivel de detalle hay (planeamientos.

- * Suelo Urbano: PGOU
- * Suelo urbanizable programado: PGOU + PP
- * Suelo urbanizable no programado: PGOU + PP + PAU
- * Suelo no urbanizable: regulado por el PGOU, pero normalmente, el SNU Especialmente Protegido tiene un plan propio.

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO: DEBERES Y FACULTADES EN ATENCIÓN AL TIPO DE SUELO.

¿Cómo clasificar una superficie de terreno según el tipo de suelo y teniendo en cuenta los derechos y los deberes de los propietarios?

En municipios muy pequeños, donde no (PGOU ó normas subsidiarias, se delimita una zona de suelo urbano : Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano. Se obtienen dos clases de suelo: Urbano y No Urbano.

Suelo Urbano: Criterios fijados para clasificar un suelo como urbano según la ley del suelo de 92, Art.10: Acceso rodado, abastecimiento de agua, suministro eléctrico, evacuación de aguas,..., infraestructura (nte adecuada para reunir las edificaciones (ntes ó que se prevea construir .

Si pese a no reunir éstas características, la superficie de edificación tiene al menos 2/3 de la superficie apta para construir está edificada, tb. tendrá la consideración de urbano (solares dentro del casco urbano)

Tb., solares que aún no reuniendo los requisitos de infraestructuras en la actualidad, los vayan a cumplir en breve.

****Derechos y Obligaciones:** incorporaciones al proceso urbanístico y edificarlo en los plazos previstos por el PGOU. De no ser así se produciría la expropiación. Cuando el suelo se convierte en SOLAR (superficie de suelo apta para ser urbanizada), es que reúne los siguientes requisitos:

Vía preferente al solar asfaltada.

Encintado de acera con alineación y rasantes.

Deberes:. De este modo el propietario individual obtiene un aprovechamiento urbanístico a cambio de ceder parte de superficie.

- * Ceder suelo para viales, parques y jardines

- * Repartir beneficios y cargas.

- * Costear gastos de la urbanización.

- * Edificar dentro del plazo marcado en el plan.

El incumplimiento de algún deber supone la expropiación ó disminución del aprovechamiento urbanístico del 50%

Suelo urbanizable: suelo que el PGOU declare para ser urbanizado. Depende de la voluntad del planificador.

- * Suelo Urbanizable Programado: aquel cuyo planeamiento parcial debe ser aprobado en el plazo fijado por el PGOU

- * Suelo Urbanizable No Programado: no tiene fecha para el PP. La aprobación del planeamiento parcial es necesaria para que pase a la anterior categoría.

El régimen jurídico de suelo urbano y del suelo urbanizable programado es prácticamente idéntico, si bien, en el suelo urbanizable programado no se podrá iniciar la urbanización hasta que no se apruebe el PP.

El Plan General, respecto del suelo urbanizable programado sólo establece condiciones generales que deben desarrollarse en el PP. El SUNP, mientras no se apruebe el PAU no puede ser urbanizado y está sujeto a limitaciones de carácter general, similares a SNUC.

Incompatibilidades de uso y Prohibiciones: similares a las del SNUC, mientras no se aprueben los planes. No puede ser utilizado para aquellas actividades que el PGOU no las haya programado. No puede usarse para aquello que haya sido declarado como incompatible en el PGOU.

Ha de ajustarse a la legislación agraria: no ha de segregarse: (Superficie mínima segregable)

Se puede realizar sobre él obras ó servicios públicos con Autorizaciones Especiales (postes eléctricos). Algunas leyes de las CCAA establecen actividades como turismo rural, campos de golf...

HA SALIDO UNA NUEVA LEY DE URBANISMO.

BOE 14/4/1998: Ley estatal 6/1988 de 13 de Abril sobre "Régimen del Suelo y Valoraciones"

El estado puede establecer una regulación mínima (básica) que ha de ser respetada por las CCAA y que cada una de las CCAA puede desarrollar.

Esta ley sustituye a la legislación estatal anterior aunque quedan algunos preceptos de la ley de 1992.

El suelo se divide en SU, Suble y SNU ó clases equivalentes designadas por las CCAA. Prácticamente todo lo

explicado es válido.

Suelo Urbano (SU) conserva la misma definición y requisitos. La nueva ley viene a decir lo mismo pero con alguna sutil diferencia:

Suelo ya transformado por contar con acceso rodado, suministro de energía, agua y evacuación de aguas ó que esté consolidado urbanísticamente en la legislación urbanística de la CCAA

Todos los terrenos que hayan sido urbanizados de acuerdo con el planeamiento.

Suelo No Urbanizable (SNU) Anteriormente se dividía en Común y De Especial Protección, siendo la categoría residual del suelo la de SNUC. Ahora la categoría residual es la de S. Urbanizable.

Antes: SU el que cumple requisitos; S. Urbanizable el que cumple algunos de los requisitos; SNUC todo lo demás y SNUEP el que el planeamiento decida.

Ahora: todo lo que no sea urbano ni SNU, es urbanizable.

art.9. Es SNU los terrenos que tengan alguna de las siguientes características:

Suelos sometidos a algún régimen de especial protección, incompatible con una transformación de acuerdo con los planes de OT; en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales ó culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial ó en función de sujeción a limitaciones ó servidumbres para protección del dominio público (antes denominado SNUEP)

También será SNU el que se considere necesario para preservar un valor agrícola, ganadero, forestal, riqueza natural ó los que sean inadecuados para el desarrollo urbano (antes SNUC).

art. 10. El suelo que no sea urbano ni no urbanizable tendrá la consideración de suelo urbanizable y podrá ser objeto de urbanización. En aquellos municipios en los que no (planeamiento pero sí plan de delimitación del suelo urbano, el suelo que no tenga la consideración de urbano tendrá la consideración de SNU.

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Suelo urbano: El propietario tiene el derecho de construir y si no está urbanizado, de urbanizar y construir.

Deberes:

Suelo urbano consolidado por la urbanización: completar la urbanización y construir en el plazo fijado.
(Terreno (Solar (Urbano)

Suelo urbano no consolidado por la urbanización.

1. Ceder de forma obligatoria y gratuita a la Admón. local todo el suelo destinado a viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local que se encuentren en el ámbito de la parcela.
2. Ceder de forma obligatoria y gratuita el suelo necesario para la ejecución de sistemas generales que afecten al ámbito de la parcela.
3. Ceder de forma obligatoria y gratuita el 10% del aprovechamiento urbanístico del ámbito como máximo. Las CCAA pueden reducir éste %.

4. Proceder a la distribución de beneficios y cargas.
5. Costear y ejecutar la urbanización.
6. Edificar los solares en el plazo que fije el planeamiento.

Suelo Urbanizable.

Derechos:

1. Usar y disponer del terreno partiendo de su naturaleza rústica.
2. Solicitar de la Admón. la aprobación de los instrumentos necesarios para transformar el suelo en urbano mediante la aprobación de un PAU ó de un PP.

Deberes: Prácticamente los mismos que en el suelo urbano, con la salvedad de que también están obligados a costear las conexiones con los sistemas exteriores.

Suelo No Urbanizable.

Derechos:

1. Disfrute de los terrenos conforme a su valor rústico: fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos...
2. Excepcionalmente se podrán autorizar actuaciones específicas de interés público, siempre que se justifique que no (condiciones de especial protección.
3. Quedan expresamente prohibidas la construcción de núcleos de población, parcelaciones y en general todas las divisiones, segregaciones y las agrupaciones que no sean urbanísticas deben cumplir con la normativa agrícola, forestal ó ganadera.

Deberes: debe no urbanizar.

(REGULACIÓN AUTONÓMICA DE LAS CLASES DE SUELO.

La legislación autonómica no podrá ir en contra de la legislación estatal.

Ley 9/1995 de 28 de Marzo de la CAM sobre el régimen jurídico aplicable para SNU y SUNP.

art.49: Criterios para clasificar un suelo como urbanizable.

1. La ley de la CAM sigue utilizando el criterio anterior a la nueva ley estatal, el SNUC es la categoría residual.
2. La legislación de la CAM obliga a (entre SNC y SNUEP, por lo que es más detallado que la ley estatal. Los derechos y deberes son los mismos que en la ley del Estado pero más desarrollados.

art.52. Fija que tampoco se pueden hacer segregaciones urbanísticas y que las segregaciones podrán realizarse conforme a reglamentos agrícolas....

art.53. Se podrán ejecutar y construir en suelos no urbanizables infraestructuras relacionadas con recursos agrícolas, ganaderos, minerales, depósitos de maquinaria y aparcamientos al aire libre, actuaciones para el

mantenimiento de infraestructuras ó servicios públicos, estaciones ó equipamientos colectivos ó de carácter industrial que se justifique que no (otro suelo vacante para la construcción.

MECANISMOS DE JUSTA DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.

No es igual que un plan califique un suelo en Suble que SNU, y dentro de Suble, el uso al que se destina(DESIGUALDADES.

El SU y el SNUEP no generan desigualdades.

Existe una 3ª desigualdad: conexión para viales.

Los mecanismos de justa distribución son:

1. Reparcelación (ley de 1975). Se aísla un área de reparto, se cede la parte que corresponde al Ayto. y lo que queda es construible y se redistribuye.

2. Aprovechamiento tipo.

3. Aprovechamiento medio.

Subrogación: cuando una admón. pública no ejerce con sus competencias se subroga a otra que si las ejerce: CCAA(admón. central.

PLANES URBANÍSTICOS:

A nivel de la CCAA se trata de OT y a nivel de los municipios se trata de planes urbanísticos.

* PGOU

* Normas Subsidiarias y Complementarias del Planeamiento.

* Planes Parciales.

* Planes de Actuación Urbana.

* Planes especiales.

* Instrumentos complementarios.

Los PGOU constituyen una ordenación por debajo de la OT, constituyen una ordenación integral de tipo urbanístico, que establece disposiciones diferentes dependiendo del tipo de suelo de que se trate.

Este tipo de planes tiene como contenidos básicos:

1. Clasificación de los tipos de suelo y régimen jurídico para cada tipo de suelo.

2. Definición de los sistemas generales y su situación.

3. Establece el programa para el desarrollo y ejecución urbanística del territorio respecto del suelo urbano y del suelo urbanizable programado.

4. Fija el tiempo de mínimo de licencia (tiempo para ser revisado el plan actual y modificarlo en parte ó redactar un nuevo plan)
5. Se ajusta a los planes de desarrollo territorial coordinado.
6. Clasifica y califica el suelo.
7. Delimita áreas de reparto y fija el aprovechamiento tipo y el aprovechamiento medio del suelo.
8. Define y localiza las estructuras generales del territorio.
9. Establece con carácter general las medidas de protección ambiental. Pueden existir planes especiales de protección del medio.
10. Establece bajo en qué circunstancias y en qué plazo va a ser necesaria la revisión del plan y determina en qué plazos han de ser aprobados los Planes Parciales.
11. El PGOU fija los usos del suelo, tipología, intensidad de uso, establece los equipamientos, infraestructuras y servicios del suelo urbano de forma exhaustiva y pormenorizada.
12. Respecto del suelo urbanizable programado, establece usos globales, estructura general del territorio, redes fundamentales y división por sectores.
13. Establece medidas de protección y prohibiciones del suelo urbanizable no programado.

Estos planes los formulan los ayuntamientos y son aprobados definitivamente por las CCAA. En sustitución del PGOU existen (para municipios que carezcan de él) Normas subsidiarias y Complementarias de Planeamiento que abarcan uno ó varios municipios. Tienen igual rango jerárquico que el PGOU pero son menos exhaustivos.

También existirán normas complementarias en aquellos municipios que tengan PGOU, para complementar puntos concretos.

Planes de Actuación Urbana. (PAU): en éstos planes se detallan los usos en los suelos urbanizables no programados. Se llaman SUNP ya que no estaba programada su utilización en el momento de elaborar el PGOU.

Los objetivos del PAU:

Ordenación y urbanización de terrenos en SUNP. De éste modo se convierten en SUP.

Señalar usos, niveles de intensidad, redes fundamentales que se complementarán en el PP.

Planes Parciales. Desarrollan los PGOU respecto a los SUP. Objetivos:

Establecer la regulación pormenorizada del suelo urbanizable programado en relación con lo dispuesto en el PGOU. con ello se pretende llegar a tener el mismo grado de detalle que en el Suelo Urbano de el PGOU.

Planes Especiales (PE) Conjunto de planes de (denominación que tienden a regular aspectos muy diversos de forma muy pormenorizada.

Existen planes especiales de:

- * Protección del paisaje
- * Reforma del interior (suelo urbano)
- * Vías de comunicación.
- * Saneamiento de la población.
- * Protección de espacios...

Se pueden aplicar sobre cualquier clase de suelos, las determinaciones de éstos planes serán las necesarias para la OT ó en su caso las que sean necesarias en ése punto del PGOU.

Estos PE no pueden ir en contra de los instrumentos urbanísticos superiores a los que desarrolle.

Estudios de Detalle. Complementan y adaptan las determinaciones del PGOU (SU) y complementa el PP en el suelo urbanizable.

No son instrumentos de planeamiento que aparezcan ya que tienen carácter eventual.

Su función es establecer alineaciones y rasantes si el PGOU ó el PP no las ha fijado antes.

La alineación es la línea que separa el suelo de calificación `privada de los viales públicos. Los rasantes son las cotas ó alturas de las que tienen que partir las edificaciones respecto a la vía pública (altura de la acera)

También los ED pueden llevar a cabo una ordenación de volúmenes, ajustes en las vías de acceso a edificios...

Proyectos de delimitación del suelo urbano.

(n instrumentos complementarios de los planeamientos que no tienen carácter normativo:

Catálogos: los PE establecen a veces la protección de ciertas bienes que quedan registrados en una categoría: listado de bienes sometidas al régimen de especial protección establecido por un plan. Este listado aparece como un anexo al plan.

Es importante ya que para que u bien sea objeto de protección es necesario que esté incluido en el catálogo.

Proyectos de urbanización: proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el PGOU en el SU y los PP en los SUP.

Los planes son normas complejas que contienen algunos instrumentos no normativos Contenido de los planes de urbanismo.

Ordenan de forma detallada el territorio. Hay que saber la realidad urbanística del territorio mediante los planes de información (representación gráfica de la realidad urbanística del municipio que se va a transformar)

- * Normas urbanísticas: prescripción legislativa de orden general. Es una traslación del contenido del PGOU.
- * Programa de ejecución: establece los plazos para el cumplimiento de el plan.
- * Memoria: exposición del organizador, donde expone por qué ha tomado la decisión de transformar el

municipio.

* Estudio económico y financiero.: costes y presupuestos.

Los artículos: 138 de la ley del suelo de 1992, 73.A y 74 de 1976 establecen unas normas mínimas de estética y fijan unas alturas máximas si no (PGOU ni otro tipo de normas. (tres plantas ó la altura media de los edificios del entorno.)

Tema 7. PROCEDIMIENTO PARA ELABORAR PLANES URBANÍSTICOS.

PGOU:

1. Decisión de formular el plan en pleno del ayuntamiento. En ocasiones algunos planes pueden elaborarse por iniciativa privada PP ó PE.
2. El ayuntamiento puede acordar y considerar necesaria la suspensión del otorgamiento de licencias.
3. Encarga la elaboración del plan a técnicos municipales ó puede seleccionar a un facultativo competente en éste tipo de materias mediante contrato.
4. Aprobación inicial transitoria otorgada por el ayuntamiento. Esto implica una suspensión automática de la otorgación de licencias durante un plazo máximo de 2 años (junto con el periodo opcional de suspensión) Si no se finaliza el plan antes de dos años se reanuda el procedimiento de otorgación de las licencias.
5. Fase de información pública: participación de forma directa de los ciudadanos afectados. se podrán realizar alegaciones que no tienen carácter vinculante. El ciudadano tratará de convencer a la admón. de que cambie los puntos en los que no se está de acuerdo.
6. Aprobación provisional del plan por la Comisión de la Admón. Puede ser aprobado sin modificación (tal y como se aprobó inicialmente) ó que se apruebe introduciendo algunas modificaciones: + Substanciales: es necesario repetir el trámite de información pública porque se ha modificado los aspectos básicos del plan. + No Substanciales.
7. Fase de aprobación definitiva del plan. Corresponde al órgano competente correspondiente de cada CCAA. La CCAA puede aprobar ó denegarlo, pero en éste caso será por razones de legalidad. La aprobación del plan puede producirse mediante una declaración expresa ó mediante una declaración tácita ó presunta. Si en un plazo de tiempo la admón. no se ha pronunciado, se entiende que se ha aprobado (silencio + administrativo)
8. Una vez aprobado definitivamente el plan hay que publicarlo en un boletín oficial. Si la aprobación ha sido por silencio tb. aparecerá ésta circunstancia publicada en el BO.

Efectos de los planes.

Todo uso del suelo ó edificación sobre el terreno estará regido por el nuevo plan.

Determinados edificios peculiares quedan fuera de estos planes, en un régimen de Fuera de Ordenación de Edificación Anterior al Plan. Estas edificaciones que son disconformes con el plan no pueden sufrir obras que tiendan a la consolidación ó a la reforma. Sólo se podrán realizar obras de saneamiento y de ornato. Estos edificios tienden a desaparecer.

Vigencia, revisión y modificación de los planes.

En ppio, cuando un plan entra en vigor tiene vigencia indefinida hasta que se produce su derogación porque entra en vigor otro plan.

Revisión: alteración de criterios fundamentales de la ordenación urbanística. (# en la clasificación del suelo) se produce cuando el plan que está en vigor se queda obsoleto a las necesidades de la población ó cuando se aprueba un plan de la CCCAA por lo que sea necesario adaptar el PGOU.

(una norma de no indemnizabilidad a los propietarios que se vean afectadas negativamente por la entrada en vigor ó revisión del plan.

Excepciones: se indemnizará a los propietarios que teniendo licencia de construcción y sin haber agotado su plazo (habiendo cumplido todos sus deberes urbanísticos) tiene derecho a indemnización porque se está limitando su aprovechamiento.

Modificación: si solo se refiere a pequeños aspectos del plan.

Tema 8: EJECUCIÓN DE UN PLANEAMIENTO

El planeamiento urbanístico genera problemas de desigualdades en la clasificación.

La ley dice que jurídicamente no se producen desigualdades porque cada uno tiene sus derechos y deberes. urbanísticos particulares en función del tipo de suelo que poseen.

Dentro de cada categoría de suelo, tb. hay desequilibrios, en este caso se producen en la calificación mediante la aplicación de técnicas de justa distribución de cargas y beneficios: coeficientes de aprovechamiento tipo y aprovechamiento medio.

El aprovechamiento tipo es el que se usa en España. Consiste en un coeficiente que representa el aprovechamiento medio de los terrenos urbanos que sirve como criterio de homogeneización para la determinación de los contenidos de los derechos de propiedad que existen en esos terrenos.

$DCHO \text{ DE PROPIEDAD} = APROV. \text{ TIPO} \times SUPERFICIE \text{ DEL TERRENO}$

Si no se trata de suelo urbano (consolidado ó no) el derecho de propiedad es el 90% del terreno que posee en propiedad según la legislación estatal.

Existen dos partes de la ejecución:

1. Redistribución dominical: (del dominio: propiedad) Esta operación consiste en la distribución de beneficios y cargas que genera el planeamiento y regularización de la configuración de las fincas.
2. Transferencia física del terreno: ejecución material del planeamiento (obras). Es la fase inicial del planeamiento.

Estas dos operaciones se llevan a cabo de dos formas posibles: ejecución sistemática y ejecución asistemática.

Ejecución sistemática del planeamiento (art. 80 de 9/95 de CAM): la ejecución de los PGOU deberá realizarse por unidades de ejecución completas delimitadas al efecto.

*Presupuestos de la ejecución:

* Necesitamos un planeamiento lo suficientemente preciso y detallado (PGOU + ED si es necesario, + PERIS

+PE + PP + PAU...)

* Delimitación de unidades de ejecución unidades de superficie más pequeñas para que la gestión sea más fácil) Son superficies de terreno en las que los propietarios van a cumplir los deberes de equidistribución, cesión y urbanización y son las superficies en las que se va a localizar el aprovechamiento urbanístico que le corresponde a cada propietario.

Pueden aparecer delimitadas en los propios planes en base a criterios técnicos con una superficie mínima. Si no están delimitados en los planes, se delimitan por un procedimiento administrativo específico.

COMIENZA LA EJECUCIÓN.

La legislación urbanística prevé 3 sistemas para la ejecución en función del protagonismo de los propietarios del suelo.

1. Sistema de compensación: los propietarios del suelo realizan por sí mismos y a su costa todas las operaciones de ejecución del planeamiento. La propiedad de terrenos es privada por lo que el sistema de actuación es privado.
2. Sistema de expropiación: sistema de actuación pública . La admón. se encarga de la ejecución y separa a los propietarios de el proceso e urbanización expropiándoles los terrenos.
3. Sistema de cooperación (mixto): La admón. se reponsabiliza de la ejecución del planeamiento pero los costes corren a cargo e los propietarios por lo que la propiedad del suelo es privada.

La elección del sistema la realiza la admón. al mismo tiempo que delimita la unidad de ejecución.

La ley de 76 dice que la admón. tiene que dar preferencia al sistema que mantenga la propiedad privada de los terreno, por lo que el sistema expropiatorio es residual. Pero el sistema de compensación necesita el consentimiento de la mayoría de los propietarios de la unidad de ejecución (60%).

Una vez elegido uno de los sistemas, la admón. puede cambiarlo.

1. Sistema de compensación.

Los propietarios de la unidad de ejecución son los que realizan la ejecución. se organiza a través de la junta de compensación. Necesita unos estatutos que rijan su funcionamiento y su organización.

– Proyecto de estatutos internos.

– Normas ó criterios de actuación para la ejecución del planeamiento de la junta: BASES de ACTUACIÓN(distribución de cargas y de beneficios, acotar fincas y reglas de adjudicación de fincas.

La junta de compensación elabora proyectos, estatutos y bases de actuación, pero la admón. es la que tiene que aprobarlas.

Los propietarios que no quieren pertenecer a la junta de compensación son apartados del proceso de ejecución. La admón. expropiará los terrenos a favor de la junta.

JUNTA DE COMPENSACIÓN:se encarga de ejecutar el planeamiento por lo que tiene trascendencia pública. realiza una actividad pública en lugar de la Admón. Gestión de intereses públicos y privados por lo que se dice que tiene un carácter mixto.

En la actividad pública de la Junta, sus decisiones se consideran Actos Administrativos y en caso de no estar de acuerdo hay que recurrirlo como tal. (vía administrativa: contencioso administrativo)

La actividad + importante que hace la Junta es la Distribución Dominical; distribuye cargas y beneficios y la reorganización y reparto de los terrenos: equidistribución y reparto. Esto se hace mediante un Proyecto de Compensación que tiene que ir aprobado por la administración.

2. Sistema de Cooperación.

Similar al sistema de compensación, son los propietarios los que aportan los territorios, ceden terrenos a la Admón. y pagan los costes de la urbanización. La diferencia reside en que en éste caso, la Admón. es la que se responsabiliza de la ejecución.

Los propietarios se agrupan en Asociaciones Administrativas de Cooperación que auxilian a la administración en la ejecución.

La distribución dominical se realiza a través de la Reparcelación, que puede ser elaborada por los propietarios (80% de acuerdo) ó por la administración.

La reparcelación se hará de forma que la nueva finca sea aproximadamente igual y esté situada aproximadamente en el mismo sitio. Las obras de urbanización las realiza la Admón. y los gastos corren a cargo de los propietarios porque el terreno permanece en manos privadas.

3. Sistema expropiación.

Los terrenos privados pasan a ser públicos, encargándose la admón. de la urbanización y corriendo con todos los gastos.

INTERVENCIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN EN LA EDIFICACIÓN DEL SUELO.

Licencia: título que habilita al particular a realizar una determinada actividad (de forma que la admón. controla esas actividades). Se necesita licencia para construir y usar el suelo.

La admón. antes de que el particular realice esa actividad controla si dicha actuación es legal ó no. En consecuencia otorga (ó no) la licencia para su realización.

La licencia tiene un carácter estrictamente reglado.

La admón. otorgará la licencia en función de si la actividad que se pretende realizar por el particular es ó no conforme a derecho. Las licencias hay que solicitarlas a la administración, el particular puede solicitar información sobre la ley urbanística que afecta a su suelo: En el ayuntamiento solicitando los planes de urbanismo ó realizando una consulta por escrito sobre la situación urbanística de la finca.

Si la información que nos da el ayuntamiento es errónea y se nos deniega la licencia por no estar la actividad sujeta a derecho, tenemos derecho a una indemnización (coste de realización del proyecto erróneo)

La solicitud de licencia suele ir acompañada por un proyecto técnico de obras, es necesario cuando se trate de obras mayores.

Son obras menores las que tienen una escasa entidad constructiva, poca complejidad técnica y poco coste económico (según tribunales): adorno, cerramiento de terrazas, reparaciones,...

Si afectan a aspectos estructurales del edificio, necesito aportar el proyecto técnico: obra mayor. El proyecto tiene que ir visado por el colegio profesional del técnico que haya realizado el proyecto. Este visado dice que el proyecto es correcto, es una garantía a la admón. de la actividad a realizar.

Si no se otorga el visado se puede presentar el proyecto y la petición de licencia a la admón. tb. tenga ó no tenga el visado, éste no es vinculante para que se conceda la licencia.

El ayuntamiento es el que otorga estas licencias (el alcalde) por eso los escritos se presentan en el registro y se dirigen alalcalde.

Si después de un tiempo, el Ayuntamiento no se pronuncia sobre la concesión de la licencia, se considera concedida (1 mes para obras menores y 2 para obras mayores), pero en ningún caso se entenderán adquiridas las licencias por silencio admn. disposiciones contrarias a la legislación urbanística vigente. (art. 5.1.)

Una vez otorgadas las licencias pertinentes, la administración puede revocarlas por razones de oportunidad ó porque se otorgó erróneamente, con la obligación de indemnizar a los afectados.

Razones de oportunidad: cambio de la legislación: indemniza por los costes y por la reducción en el aprovechamiento urbanístico.

Deberes del propietario:

(Debe conservar las construcciones en determinadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato. Estas condiciones están en el PGOU ó en las ordenanzas municipales. Si no se cumple, la admón. dicta una norma de ejecución de determinadas obras con una fecha de ejecución. Si se incumple, multa y nuevo plazo y si vence otra vez el plazo, la admón. realiza las obras a costa del propietario.

(Debe edificar en los plazos que se fije en el PGOU ó en la ley del suelo una vez obtenido el permiso de la autoridad.

(El deber de conservación se extingue cuando el edificio se encuentra en estado ruinoso surge entonces el deber de demolición. La administración, a través de los técnicos, constata el estado del edificio y ordena al propietario la demolición previa declaración de ruina. (no es una iniciativa privada)

Tres tipos de ruina:

1. Técnica: agotamiento generalizado de sus componentes estructurales.
2. Económica: el coste de las obras a realizar para mantener el edificio en óptimas condiciones supera el 50% del valor del inmueble. Hay que especificar las obras de reparación a realizar y el valor del inmueble..
3. Urbanística: el edificio está en régimen de fuera de ordenación y necesita obras de reparación que no pueden autorizarse por la condición especial del edificio.

Se habla de ruina total cuando afecta a todo el inmueble y de ruina parcial cuando afecta a parte. Para que la ruina parcial lleve a la demolición, de esa parte, tiene que tener independencia constructiva y estructural del resto del edificio.

El estado de RUINA se declara a través de un procedimiento administrativo específico.

Fase de inicio: el proceso puede iniciarse por cualquier persona con derechos e intereses.

Fase de alegaciones.

Fase de pruebas: se realizan pruebas periciales por parte de la admón. y de los particulares.

Trámite de audiencia: los particulares se pueden expresar sobre los datos del informe.

Finalmente llegaría la fase final ó resolutive de la Admón. Si se declara la ruina total ó parcial con independencia estructural, se obliga a demoler. En éstos casos se extingue el deber de conservación y el derecho de arrendamiento, y aparece el deber de demolición.

Si no se declara la ruina del inmueble ó si la ruina es parcial con dependencia estructural, continúa el deber de conservación y las obras de rehabilitación.

El ordenamiento jurídico urbanístico prevé unas medidas para la protección urbanística:

(Depuración de irregularidades: si se ha construido sin licencia y las obras no se han terminado, la admón. puede y debe suspender las obras y otorga al particular un plazo para solicitar la licencia. en caso de no concederse la licencia, se procede a la demolición.

(Previsión de un sistema sancionador: cuando se comete una infracción urbanística lleva aparejada una sanción administrativa que es una multa.

en la actualidad el Código Penal prevé determinadas infracciones urbanísticas como delitos. en éstos casos se impone la pena en la que prevalece el principio de "non bis ídem".

Si la Admón. considera que (una sanción, si cree que se puede incurrir en un proceso penal, se pone el expediente en manos de la fiscalía y la sanción administrativa queda en suspenso, éste procedimiento administrativo se reanuda si no (delito penal.