

DERECHO URBANÍSTICO (II)

1. El estatuto jurídico de la propiedad del suelo. Derechos y deberes.

1. Competencia estatal sobre el estatuto básico del derecho de propiedad
 - 1.1. Los artículos 33 y 149.1.1 CE
 - 1.2. El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio
2. Criterios fundamentales de la legislación estatal
 - 2.1. Facultades dentro de límites y previo cumplimiento deberes
 - 2.2. La comunidad participa en plusvalías que genera acción urbanizadora
 - 2.3. Reparto equitativo de los beneficios y cargas del urbanismo
3. Los derechos y deberes de los propietarios
 - 3.1. Según las distintas clases de suelo
 - 3.2. Conjunto indisociable de derechos y deberes (7, 8 y 9 LSE)

2. Situaciones y clases de suelo.

1. Suelo Urbano
 - 1.1. Condiciones materiales y jurídicas (50 LSC)
 - 1.1.1. Dotado de todos los servicios
 - 1.1.2. Consolidado por la edificación
 - 1.1.3. Calificado como tal en el planeamiento
 - 1.2. Clases de suelo urbano (51 LSC)
 - 1.2.1. Consolidado (cuenta con pavimento, aceras y alumbrado)
 - 1.2.2. No consolidado (restante suelo urbano)
 - 1.3. Régimen del suelo urbano
 - 1.3.1. Derechos y deberes de los propietarios (8 y 9 LSE)
 - 1.3.2. Régimen jurídico urbanístico (72 y 73 LSC)
2. Suelo Urbanizable
 - 2.1. Condiciones materiales y jurídicas (52 LSC)
 - 2.1.1. Contigüidad respecto al suelo urbano
 - 2.1.2. Preciso para atender al crecimiento previsto
 - 2.1.3. Calificado como tal en el planeamiento

2.2. Clases de suelo urbanizable (53 LSC)

- 2.2.1. Sectorizado (delimitado por sectores)
- 2.2.2. No sectorizado (no delimitado por sectores)
- 2.2.3. Categorías. Turístico, estratégico, diferido (53.3 LSC)

2.3. Régimen del suelo urbanizable

- 1.3.1. Derechos y deberes de los propietarios (8 y 9 LSE)
- 1.3.2. Régimen jurídico urbanístico (68, 69, 70 y 71 LSC)

3. Suelo rústico

3.1. Condiciones materiales y jurídicas (54 LSC)

- 3.1.1. Bienes de dominio público o protección de éste
- 3.1.2. Bienes con valores dignos de protección
- 3.1.2. Inadecuados para desarrollo urbano
- 3.1.4. Calificado como tal en el planeamiento

3.2. Clases de suelo rústico (55 LSC)

- 3.2.1. Existencia de valores naturales o culturales
- 3.2.2. Existencia de valores económicos
- 3.2.3. Existencia de formas tradicionales de poblamiento
- 3.2.4. Suelo rústico de protección territorial

3.3. Régimen del suelo rústico

- 1.3.1. Derechos y deberes de los propietarios (8 y 9 LSE)
- 1.3.2. Régimen jurídico urbanístico (62, 63, 64, 65, 66 y 67 LSC)

3. Técnicas de reparto y redistribución de beneficios y cargas del planeamiento.

1. La adquisición de derechos previo el cumplimiento de obligaciones

1.1. El derecho a urbanizar o promover la urbanización

- 1.1.1. Formulación y aprobación de los planes
- 1.1.2. Entrada en vigor

1.2. El derecho al aprovechamiento urbanístico

- 1.2.1. Cesiones obligatorias y equidistribución de beneficios y cargas
- 1.2.2. Ejecución de las obras de urbanización

1.3. El derecho a edificar y al uso de las edificaciones

- 1.3.1. Obtención de las correspondientes licencias
- 1.3.2. Ejecución de las obras de edificación

2. Técnicas fundamentales de redistribución de beneficios y cargas

2.1. El aprovechamiento medio como valor de cambio (60 LSC)

2.2. La reparcelación (84 y ss. LSC)

2.2.1. Agrupación de fincas para nueva distribución

2.2.2. Procedimiento (84.5 LSC) y criterios (85 LSC)

Bibliografía del Tema:

- Bermejo Vera. J.: Derecho Administrativo. Parte Especial. Parte IV. Cap. II.
- Fernández Rodríguez. T. R.: Manual de Derecho Urbanístico. Lecc. III.
- López Ramón. F.: Introducción al Derecho Urbanístico. Cap. VI.
- Parada Vázquez. R.: Derecho Administrativo. T. III. Cap. XII.
- Villar Rojas F. y Otros: Derecho Urbanístico de Canarias. Cap. II.