

DERECHO URBANÍSTICO (IV)

1. La ejecución del planeamiento.

1. Fases en la ejecución del planeamiento
 - 1.1. Urbanización. Transformación física y jurídica del suelo
 - 1.2. Edificación. Materialización de los aprovechamientos
2. Planeamiento legitimador
 - 2.1. En suelo urbano. Plan General o Plan Especial
 - 2.2. En suelo urbanizable. Plan Parcial
3. Las unidades de actuación
 - 3.1. Delimitación establecida en el Plan (95 LSC)
 - 3.2. Que permita cumplimiento deberes y reparto cargas (94 LSC)
4. Actuaciones urbanísticas asistemáticas o aisladas
 - 4.1. Obtención de los suelos necesarios (145.2 LSC)
 - 4.1.1. Cesión gratuita en virtud de convenio
 - 4.1.2. Expropiación
 - 4.1.3. Ocupación directa
 - 4.2. Financiación de las obras (145.3 LSC)

2. Sistemas de ejecución de los planes.

1. Los sistemas de ejecución
 - 1.1. Clasificación. Sistemas de ejecución privada y pública (96 LSC)
 - 2.2. Elección del sistema aplicable (97 LSC)
 - 2.2.1. En suelo urbano y urbanizable, preferencia privada
 - 2.2.2. En suelo rústico, preferencia pública
2. Sistemas de ejecución privada
 - 2.1. Concierto
 - 2.1.1. Los propietarios asumen ejecución del planeamiento (107)
 - 2.1.2. Conforme a las condiciones libremente pactadas
 - 2.1.3. Formalización mediante Convenio Urbanístico (109 LSC)
 - 2.1.4. Mediante entidad de gestión o sociedad mercantil (108 LSC)

2.2. Compensación

- 2.2.1. Propietarios de más del 50% se constituyen en JC (111 LSC)
- 2.2.2. Estatutos y Bases de Actuación aprobados por Ayuntamiento
- 2.2.3. Formalización de Proyecto de Compensación (116 LSC)

2.3. Ejecución empresarial

- 2.3.1. El beneficiario asume la ejecución de la actuación (117 LSC)
- 2.3.2. Directamente o a través de sociedad mercantil
- 2.3.3. Requiere formalización de Convenio urbanístico (119 LSC)

3. Sistemas de ejecución pública

3.1. Cooperación

- 3.1.1. Aportación de los terrenos por los propietarios (120 LSC)
- 3.1.2. Ejecución por la Administración
- 3.1.3. Comportará, en su caso, reparcelación

3.2. Expropiación

- 3.2.1. Para ejecutar urbanización y en su caso edificación (123 LSC)
- 3.2.2. Posibilidad de liberar determinados terrenos (128 LSC)
- 3.2.3. Pago del justiprecio en metálico o terrenos (127.2 LSC)

3.3. Ejecución forzosa

- 3.3.1. Ejecución subsidiaria por incumplimiento (131 LSC)
- 3.3.2. Habilitación para ocupar los terrenos necesarios (131.3 LSC)
- 3.3.3. Enajenación de suelo para sufragar los gastos (136 LSC)

3. La intervención pública en el mercado inmobiliario.

1. Los patrimonios públicos del suelo

- 1.1. Constitución obligatoria para todas las Administraciones (74.1 LSC)
- 1.2. Bienes que lo integran (74.3 LSC)

- 1.2.1. Bienes patrimoniales adscritos
- 1.2.2. Bienes adquiridos en proceso urbanizador
- 1.2.3. Ingresos por la actividad urbanizadora
- 1.2.4. Bienes que se adscriban

1.3. Destino de los patrimonios públicos del suelo (76 LSC)

- 1.3.1. Viviendas de protección pública
- 1.3.2. Protección del medio ambiente
- 1.3.3. Actuaciones dotacionales
- 1.3.4. Planificación y gestión territorial y urbanística

2. Otros instrumentos de intervención en el mercado inmobiliario

2.1. Derechos de tanteo y retracto

- 2.1.1. De ejercicio discrecional por la Administración (79.1 LSC)
- 2.1.2. Limitados espacial y temporalmente (79.1 y 2 LSC)

2.2. Derecho de superficie

- 2.2.1. Derecho a construir sobre suelo ajeno (40 RDL 2/2008)
- 2.2.2. RDL 2/2008, legislación civil y título (40.4 RDL 2/2008)

Bibliografía del Tema:

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