

SUMARIO

PRÓLOGO	29
---------------	----

HISTORIA DEL DERECHO MUNICIPAL

EL ORIGEN DEL MUNICIPIO BURGALÉS

1. LA REPOBLACIÓN	35
2. NOMBRE Y SIGNIFICADO	36
3. LOS BARRIOS O COLACIONES	36
4. DESARROLLO DE LOS BARRIOS O COLACIONES	37
5. LA REPÚBLICA DE VECINDADES	38

EL PROCESO FORAL DE BURGOS

1. EL FUERO DE BURGOS	43
2. EXISTENCIA	44
3. LOCALIZACIÓN	45
4. EL FUERO REAL	46
4.1. Generalidades	46
4.2. Reacción	47
5. EL LIBRO DE LOS FUEROS DE CASTILLA, FUERO DE BURGOS	48
5.1. Copias	48
5.2. Libro de los Fueros y Derecho de Burgos	49
5.3. Fuero de Burgos	49

GOBIERNO MUNICIPAL

CAPÍTULO 1 GOBERNABILIDAD EN EL ÁMBITO LOCAL

1. RÉGIMEN APLICABLE A MUNICIPIOS DE GRAN POBLACIÓN	53
1.1. Consideraciones generales	53

2.	CRITERIOS DE GESTIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA.....	55
3.	CONTROL Y FISCALIZACIÓN INTERNA.....	57
4.	EL INFORME COMO PARTE DE LA FUNCIÓN FISCALIZADORA.....	59
5.	GARANTÍAS DE LOS ÓRGANOS DE CONTROL INTERNO.....	59
	5.1. Independencia funcional.....	59
	5.2. Legitimación de actuaciones concretas.....	60
	5.3. Asistencia técnica cualificada.....	60
6.	LA NUEVA ORGANIZACIÓN DE LA GESTIÓN TRIBUTARIA.....	61
7.	LOS TRIBUNALES ECONÓMICO-ADMINISTRATIVOS.....	61
8.	OTROS ÓRGANOS MUNICIPALES NECESARIOS.....	63
	8.1. Los Distritos.....	63
	8.2. El Consejo Social de la Ciudad.....	64
	8.3. La Asesoría Jurídica.....	64
	8.4. Los nuevos órganos directivos.....	65
9.	LA DISTRIBUCIÓN DE FUNCIONES ENTRE ALCALDE, PLENO Y JUNTA DE GOBIERNO LOCAL. COMPOSICIÓN DE ESTE NUEVO ÓRGANO.....	65

**CAPÍTULO 2
LA POLÉMICA ALREDEDOR DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO
DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA**

1.	INTRODUCCIÓN.....	69
2.	LA CRISIS INMOBILIARIA.....	73
3.	EL VALOR CATASTRAL COMO VALOR FICTICIO, FUERA DEL MERCADO....	75
4.	CONCLUSIÓN. SITUACIÓN ACTUAL.....	77

**CAPÍTULO 3
EL SOFISMA DE LAS PLUSVALÍAS
PARA FABRICAR CESIONISTAS**

1.	EL PODER QUE HEMOS DADO AL URBANISMO SOBRE EL DERECHO DE PROPIEDAD FUNDARIA.....	81
2.	CARENCIAS DEL SUELO URBANIZADO.....	82
3.	EL REDUNDANTE DEBATE SOBRE LAS DESCONSOLIDACIONES.....	83
4.	DIMENSIÓN NEGATIVA DE LA FUERZA NORMATIVA DE LO FÁCTICO.....	87
5.	LA MOTIVACIÓN REFORZADA DE LAS ACTUACIONES DE REFORMA.....	89
6.	LA POSVERDAD DE LA PLUSVALÍA EN LAS REFORMAS DE URBANIZACIÓN.....	90
7.	CONCLUSIONES.....	95
8.	BIBLIOGRAFÍA.....	95

**CAPÍTULO 4
PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA
Y PERSPECTIVA DE GÉNERO**

1.	EL PRINCIPIO DE IGUALDAD Y LA PROHIBICIÓN DE LA DISCRIMINACIÓN.....	99
----	---	----

1.1.	La cuestión de género	99
1.2.	La igualdad como principio informador del Ordenamiento Jurídico. La prohibición de la discriminación.....	100
2.	TRANSVERSALIDAD Y PERSPECTIVA DE GÉNERO.....	101
2.1.	De la Declaración de Beijing a la igualdad en la Agenda 2030.....	101
2.2.	El principio de igualdad de sexos en el ámbito europeo.....	102
2.3.	La igualdad desde la perspectiva de género en el Ordenamiento Jurídico Español	104
3.	LA INCORPORACIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN EL URBANISMO.	105
3.1.	Conferencias de Naciones Unidas sobre Asentamientos Urbanos.....	105
3.2.	Ordenamiento Comunitario. La Carta Europea de las Mujeres en la Ciudad	106
3.3.	La incorporación de la perspectiva de género en el Ordenamiento Jurídico Español	107
3.3.1.	Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres	107
3.3.2.	Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana	108
3.3.3.	Normativa autonómica	108
3.3.4.	El informe de Impacto de Género	109
3.3.5.	Casuística Jurisprudencial	109
3.3.5.1.	Referencias jurisprudenciales	109
3.3.5.2.	Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de octubre de 2015. (Rec. 2676/2012).....	110
3.3.5.3.	Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de octubre de 2016. (Rec. 24/2014).....	110
3.3.5.4.	Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de diciembre de 2018. (Rec. 3781/2017).....	111

CAPÍTULO 5
EL FIN DEL DERECHO A LA EXPANSIÓN ILIMITADA.
LA RED NATURA 2000 COMO LÍMITE
AL DESARROLLO URBANO A LA LUZ
DE LAS ÚLTIMAS SENTENCIAS

1.	LA IDEA DEL ENSANCHE COMO VECTOR DEL URBANISMO ESPAÑOL	117
2.	LA RED NATURA 2000. ..LA PROTECCIÓN DE LA BIODIVERSIDAD COMO LÍMITE AL DESARROLLO URBANO	118
3.	LA SENTENCIA 134/2019 DE 13 DE NOVIEMBRE DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL	120
4.	LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 4 DE JUNIO DE 2000	124
5.	CONSECUENCIAS PRÁCTICAS SOBRE EL SUELO URBANIZABLE Y LOS FALLOS URBANOS.....	125

CAPÍTULO 6
LA LEY DE SUELO DE 1956
Y SUS PRINCIPIOS VIGENTES
EN EL DERECHO URBANÍSTICO ESPAÑOL

1.	CONSIDERACIONES GENERALES	131
2.	EL CONTEXTO HISTÓRICO Y JURÍDICO DE LA LEY DE SUELO DE 1956.....	131
2.1.	Contexto histórico de la Ley de suelo de 1956	131
2.2.	El contexto jurídico de la Ley de Suelo de 1956 junto con otras grandes Leyes de los años cincuenta	132
3.	ASPECTOS DESTACABLES DE LA LEY DE SUELO DE 1956.....	133
3.1.	Aspectos destacables con carácter general	133
3.2.	La exposición de motivos	134
3.3.	Régimen de la propiedad del suelo	134
3.4.	El planeamiento urbanístico	136
3.5.	La ejecución del planeamiento	137
3.6.	La disciplina urbanística.....	137
4.	LA LEY DE SUELO DE 1956 EN LA DOCTRINA.....	139
5.	PRINCIPIOS VIGENTES DE LA LEY DE SUELO DE 1956	140
5.1.	Consideraciones generales	140
5.2.	El planeamiento urbanístico municipal y supramunicipal.....	140
5.3.	La clasificación del suelo	141
5.4.	La ejecución de planeamiento	141
5.5.	La disciplina urbanística.....	142
6.	CONCLUSIONES	142

CAPÍTULO 7
LAS DIEZ PLAGAS DEL URBANISMO ESPAÑOL

1.	INTRODUCCIÓN	145
2.	LAS DIEZ PLAGAS DEL URBANISMO ESPAÑOL.....	146
2.1.	PRIMERA. El complicado reparto competencial y la jurisprudencia constitucional en relación con el urbanismo	146
2.2.	SEGUNDA. La cantidad de legislación urbanística.....	148
2.3.	TERCERA. La práctica ausencia de una verdadera ordenación del territorio.....	150
2.4.	CUARTA. La relación tóxica entre el planeamiento urbanístico y el derecho de propiedad.....	153
2.5.	QUINTA, SEXTA Y SÉPTIMA. La rigidez, la desactualización y la anulación continua de los Planes Generales	155
2.6.	OCTAVA. El peso extraordinario de los aspectos sectoriales en la planificación urbanística.....	158
2.7.	NOVENA. La rigidez y complejidad de la Evaluación Ambiental Estratégica	161

2.8.	DÉCIMA. La ausencia de cultura participativa.....	162
3.	CONCLUSIÓN.....	165
4.	BIBLIOGRAFÍA.....	165

CAPÍTULO 8
LA VIABILIDAD Y LA SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICO-FINANCIERA
DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

1.	INTRODUCCIÓN GENERAL A LAS VARIABLES JURÍDICO-ECONÓMICAS DEL PLANEAMIENTO. ESTADO DE LA SITUACIÓN.....	169
1.1.	La situación de las variables jurídico-económicas en el urbanismo español tradicional.....	169
1.2.	Los Estudios Económico-Financieros	169
1.3.	La situación de las variables jurídico-económicas en la legislación estatal vigente	170
2.	LAS MEMORIAS DE VIABILIDAD ECONÓMICA	171
2.1.	Introducción General	171
2.2.	Introducción al Análisis Económico de una Actuación de Transformación Urbanística.....	173
2.3.	Identificación de Ingresos y Costes de una Actuación Urbanizadora	174
2.4.	Identificación del Valor del Suelo.....	174
2.4.1.	Identificación del valor mínimo del suelo	174
2.4.2.	Identificación del valor razonable de referencia del suelo.....	175
2.5.	Definición de las Cuotas de Urbanización y del Porcentaje de Permuta de valor equivalente a los Costes.....	176
2.6.	Ejemplo Práctico de Viabilidad Económica de una Actuación de Renovación Urbana	177
2.6.1.	Definición de una actuación de Renovación Urbana: parámetros jurídico-urbanísticos aplicables a la actuación	177
2.6.2.	Ordenación detallada de la actuación	178
2.6.3.	Determinación del aprovechamiento objetivo, subjetivo y público	178
2.6.4.	Determinación de los costes de producción y de los ingresos de la actuación	180
2.6.5.	Determinación del valor residual del suelo	180
2.6.6.	Determinación de las cuotas de urbanización y del coeficiente de canje.....	181
2.7.	Virtualidades Adicionales que presentan las Memorias de Viabilidad Económica	181
2.7.1.	Atribución lúcida de los aprovechamientos urbanísticos.....	182
2.7.2.	Aportación de transparencia en los procesos urbanísticos.....	182

3.	LOS INFORMES DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	182
3.1.	Prescripciones Legales	182
3.2.	Consideraciones generales	183
3.2.1.	Acotaciones previas.....	183
3.2.2.	Finalidad específica	183
3.2.3.	Determinación de los costes	184
3.2.4.	Consideraciones metodológicas previas.....	184
3.2.5.	Actuaciones de renovación y/o regeneración urbanas.....	184
3.2.6.	Consecuencias funcionales en la determinación de los ISEs....	185
3.2.7.	Resultado del informe de sostenibilidad económica.....	185
3.2.8.	Análisis comparativo de tres escenarios posibles de desarrollo edificatorio	186
3.2.9.	Resultados de los ISEs eventualmente negativos.....	186
3.3.	Metodología práctica para la formulación de los ISEs.....	186
3.3.1.	Consideraciones generales previas.....	187
3.3.2.	Metodología Práctica de un Informe de Sostenibilidad Económica aplicada a una Actuación de uso Global Turístico-Hotelero	187
3.3.3.	Los presupuestos municipales. Estructura de los gastos e ingresos corrientes.....	188
3.3.4.	Determinación del impacto económico-público producido por el desarrollo de las actuaciones de transformación urbanística de uso global residencial previstas en el instrumento de planeamiento.....	190
3.3.4.1.	Gastos e Ingresos corrientes derivados del desarrollo de las Actuaciones de Uso Residencial	190
3.3.4.2.	Proyección de Gastos Corrientes	190
3.3.4.3.	Estimación de Ingresos Corrientes.....	190
3.3.5.	Determinación del impacto económico-público producido por el desarrollo de las actuaciones de transformación urbanística de uso global terciario- servicios previstas en los instrumentos de planeamiento.....	191
3.3.5.1.	Gastos e Ingresos corrientes derivados del desarrollo de las Actuaciones de Uso Terciario-Servicios.....	191
3.3.5.2.	Proyección de Gastos Corrientes	191
3.3.5.3.	Estimación de los Ingresos Corrientes	193
4.	CONCLUSIONES	193

CAPÍTULO 9
LA JUSTIFICACIÓN DE MERCADO
EN LAS MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO

**CAPÍTULO 10
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
URBANIZABLE: EL PRECISO,
INTERPRETACIÓN JURISPRUDENCIAL**

1.	INTRODUCCIÓN	205
2.	EL DEBER DE MOTIVACIÓN DE LA POTESTAD DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	206
3.	INTERPRETACIÓN JURISPRUDENCIAL DEL PRINCIPIO DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA SOSTENIBLE: CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE PRECISO	209
4.	CONCLUSIONES	218
5.	BIBLIOGRAFÍA.....	219

**CAPÍTULO 11
CONSIDERACIONES EN TORNO A LA DENSIDAD
DE LA EDIFICACIÓN EN LOS SUELOS URBANIZABLES
AFECTADOS POR LA ZONA DE INFLUENCIA REGULADA
EN LA NORMATIVA DE COSTAS**

1.	INTRODUCCIÓN	223
2.	ENCUADRE NORMATIVO.....	224
3.	RAZÓN DE LA REGULACIÓN DE LOS TERRENOS CONTIGUOS AL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE	226
4.	ALCANCE Y CONTENIDO DE LA ZONA DE INFLUENCIA.....	228
	4.1. Competencia para delimitación de la zona de influencia	228
	4.2. Contenido de la regulación.....	229
	4.2.1. Ámbito de aplicación	230
	4.2.2. Densidad media del suelo urbanizable	231
	4.2.3. Cálculo de la edificabilidad media.....	232
	4.2.4. Los sistemas generales en el cálculo de la media de edificabilidad	235
	4.2.5. Validez exclusiva del parámetro de edificabilidad media en los suelos urbanizables programados	237
5.	CONCLUSIÓN.....	238
6.	BIBLIOGRAFÍA.....	239

**CAPÍTULO 12
MALA PRAXIS EN EL USO DE LOS INSTRUMENTOS
DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.
EL CASO MARINA ISLA DE VALDECAÑAS**

1.	INTRODUCCIÓN	243
2.	EL PROYECTO MARINA ISLA DE VALDECAÑAS	244
	2.1. Contexto territorial, municipal y ambiental	244
	2.2. Génesis, cronología y aprobación del Proyecto de Interés Regional	244

3.	LOS PROCESOS CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO, LEGISLATIVO Y CONSTITUCIONAL DERIVADOS DEL CASO MARINA ISLA DE VALDECAÑAS	245
3.1.	El recurso contencioso-administrativo y la sentencia inicial del TSJEX..	246
3.2.	Modificación legislativa de la LSOTEX y procedimientos de homologación del PIR Marina Isla de Valdecañas y los PGMs de los municipios afectados.	246
3.3.	La cuestión previa de inconstitucionalidad de la Ley 9/2011.....	248
3.4.	Sentencia firme del TSJEX e incidente de ejecución.....	250
3.5.	El informe del CSIC de Doñana.....	251
3.6.	La decisión final del Tribunal Superior Justicia de Extremadura	254
4.	CONCLUSIONES	258
4.1.	El problema de raíz: los criterios aplicados para la delimitación de los espacios naturales protegidos.....	258
4.2.	El uso inadecuado de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y del poder legislativo	258
4.3.	Ideologización y politización de la protección del medio ambiente.....	259
4.4.	La necesaria compatibilización de usos y aprovechamientos del suelo rústico, protección ambiental y desarrollo territorial sostenible.....	260
5.	BIBLIOGRAFÍA.....	261
6.	LEGISLACIÓN	261
7.	JURISPRUDENCIA	261
8.	FUENTES.....	261

CAPÍTULO 13 TERRITORIOS INTELIGENTES

1.	CIUDADES EN UN MUNDO GLOBALIZADO.....	265
2.	LA FRACTURA DE LA GLOBALIZACIÓN. LA LUCHA CONTRA LA DESIGUALDAD.....	267
3.	NUEVAS FORMAS DE HABITAR EL TERRITORIO EN EL SIGLO XXI	270
5.	COMPONENTES DE EXCELENCIA Y «ECOSISTEMAS URBANOS DE INNOVACIÓN».....	279
6.	HACIA UN PROYECTO DE CIUDAD	281

CAPÍTULO 14 CIUDADES MÁS INTELIGENTES PARA EL DÍA DE MAÑANA

1.	UN MUNDO EN CAMBIO EXPONENCIAL.....	287
2.	LA ERA DIGITAL Y LA PRIMERA GENERACIÓN DE SMART CITIES	288
3.	HACIA UNA VERDADERA CIUDAD INTELIGENTE, CONSTRUYENDO UNA DEFINICIÓN	289
3.1.	Valores.....	291
3.2.	Visión	292
3.3.	Tecnologías.....	293
4.	CIUDADES MÁS INTELIGENTES, MÁS ALLÁ DE LAS SMART CITIES	293

**CAPÍTULO 15
LA SOCIOLOGÍA URBANA:
OBJETO Y CONTENIDOS**

1.	INTRODUCCIÓN	297
2.	LA SOCIOLOGÍA URBANA COMO PARTE DE LA SOCIOLOGÍA Y DEL URBANISMO	299
3.	HACIA UNA DEFINICIÓN DE LA CIUDAD ACTUAL	302
4.	DE LA SOCIEDAD RURAL A LA SOCIEDAD URBANA.....	304
5.	LAS PRINCIPALES ÁREAS METROPOLITANAS DEL MUNDO	307
6.	SITUACIÓN Y PROBLEMÁTICA DE LA CIUDAD CONTEMPORÁNEA.....	308
7.	BIBLIOGRAFÍA.....	309

**CAPÍTULO 16
EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
Y LA MOVILIDAD SOSTENIBLE:
UN BINOMIO INCOMPLETO**

1.	INTRODUCCIÓN	313
2.	MARCO DE REFERENCIA INTERNACIONAL	315
	2.1. Marco de referencia mundial	315
	2.2. La Unión Europea	317
3.	EL ESTADO	320
4.	LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS.....	323
	4.1. La Comunidad Autónoma de Cataluña.....	325
5.	LA ADMINISTRACIÓN LOCAL	327
6.	REFLEXIONES FINALES	329
7.	REFERENCIAS	332

**CAPÍTULO 17
RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS ASPECTOS
URBANÍSTICOS Y AMBIENTALES
DE LAS MINICENTRALES HIDROELÉCTRICAS**

1.	INTRODUCCIÓN. LA ENERGÍA HIDROELÉCTRICA EN ESPAÑA	337
2.	CONCEPTOS	339
	2.1. Definición legal de minicentral hidroeléctrica.....	339
	2.2. Otras definiciones.....	339
3.	REQUISITOS LEGALES SOBRE LA INSTALACIÓN DE LA ACTIVIDAD	340
	3.1. La aprobación de la instalación electromecánica.....	340
	3.2. La aprobación medioambiental.....	340
	3.3. La concesión hidráulica	341
4.	REQUISITOS URBANÍSTICOS E INDUSTRIALES.....	341

4.1.	Prevención y control integrado de la contaminación. (IPPC)	341
4.2.	Aspectos urbanísticos.....	342
4.3.	Seguridad industrial	342
5.	LA EVALUACIÓN AMBIENTAL. LEY 21/2013 DE EVALUACIÓN AMBIENTAL	342
5.1.	Conceptos.....	343
5.2.	Ámbito de aplicación. Proyectos de minicentrales sometidos a evaluación ambiental	343
5.3.	Contenido de un estudio de impacto ambiental de una minicentral hidroeléctrica.....	345
5.4.	Información pública del proyecto y del estudio de impacto ambiental.	346
5.5.	Consulta a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas.....	347
5.6.	Tramitación administrativa de una evaluación ambiental de proyectos de minicentrales hidroeléctricas.....	347
5.7.	La declaración de impacto ambiental de las minicentrales hidroeléctricas actuales.....	348
5.8.	La autorización sustantiva de las minicentrales hidroeléctricas actuales..	349
6.	EL AGUA Y SUS ASPECTOS AMBIENTALES. REMISIÓN	350
7.	CONCLUSIONES	351
8.	BIBLIOGRAFÍA.....	351

CAPÍTULO 18 LA EVOLUCIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

1.	INTRODUCCIÓN	357
2.	LAS NORMATIVAS QUE REGULAN EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	358
3.	EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.....	358
4.	EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN LA LEY DE URBANISMO DE ARAGÓN	360
5.	EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN LAS DISPOSICIONES LEGALES VIGENTES EN MATERIA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE ASTURIAS	361
6.	EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN LA LEY DE URBANISMO DE LAS ILLES BALEARS.....	363
7.	EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN LA LEY DEL SUELO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS.....	364
8.	EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN LA LEY DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DE CANTABRIA.....	365
9.	EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA DE CASTILLA-LA MANCHA .	366
10.	EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN LA LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN.....	369
11.	EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN LA LEY DE URBANISMO DE CATALUÑA	370

12.	EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN LA LEY DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA SOSTENIBLE DE EXTREMADURA.....	371
13.	EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN LA LEY DEL SUELO DE GALICIA	373
14.	EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA.....	377
15.	EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN LA LEY DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID.....	378
16.	EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN LA LEY DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE LA REGIÓN DE MURCIA	379
17.	EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN LA LEY FORAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE NAVARRA.....	380
18.	EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN LA LEY DE SUELO Y URBANISMO DEL PAÍS VASCO	381
19.	EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE DE LA COMUNITAT VALENCIANA ...	383
20.	CONCLUSIONES	386
21.	BIBLIOGRAFÍA.....	387

**CAPÍTULO 19
EL CONTENIDO ECONÓMICO DEL DERECHO
DE PROPIEDAD EN «EL APROVECHAMIENTO
MEDIO COMO INSTRUMENTO
DE GESTIÓN URBANÍSTICA»**

1.	UNA OBRA PRECURSORA	391
2.	EL APROVECHAMIENTO Y EL CONTENIDO ECONÓMICO DEL DERECHO DE PROPIEDAD.....	392
3.	LOS PLANTEAMIENTOS PREVIOS DE LA OBRA	393
4.	LAS «URBAVALORÍAS» COMO ELEMENTO BASE DEL PROCESO EQUIDISTRIBUTIVO.....	395
5.	EL PROBLEMA DE LOS COEFICIENTES EQUIPARADORES.....	397
6.	EL APARATO MATEMÁTICO	399
7.	CONSIDERACIONES FINALES	401

**CAPÍTULO 20
ÁMBITOS DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTOS
Y APROVECHAMIENTO MEDIO EN LA LEY 4/2017,
DE 13 DE JULIO, DEL SUELO Y DE LOS ESPACIOS
NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS**

1.	ANTECEDENTES	405
1.1.	El planeamiento produce desigualdades en el territorio que el legislador ha tratado de mitigar.....	405
1.2.	Áreas de reparto.....	406
1.3.	Aprovechamiento urbanístico.....	407
1.3.1.	Concepto de aprovechamiento urbanístico.....	407

1.3.2.	El aprovechamiento urbanístico como contenido económico de la propiedad del suelo	408
1.4.	Aprovechamientos medio, tipo o unitario de reparto.....	409
1.5.	Unidades de aprovechamiento.....	410
2.	IDEAS GENERALES EN RELACIÓN CON EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN LA LS2017 DE CANARIAS.....	410
2.1.	Clasificación y categorización del suelo.....	410
2.2.	Las divisiones de suelo.....	411
3.	DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTOS EN CANARIAS: RÉGIMEN GENERAL	412
3.1.	Los ámbitos en suelo urbano no consolidado y los sectores en suelo urbanizable como ámbitos de equidistribución de aprovechamientos..	412
3.2.	Los núcleos (en suelo urbano no consolidado) y las áreas territoriales (en suelo urbanizable) como áreas de equilibrado de los ámbitos y sectores.....	412
4.	EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO.....	413
4.1.	Texto de la ley Canaria.....	413
4.2.	Aprovechamiento medio.....	414
4.2.1.	Coeficientes de ponderación u homogeneización.....	415
4.2.1.1.	Coeficientes del núcleo o área territorial.....	415
4.2.1.2.	Coeficientes de la ordenación pormenorizada	415
4.2.1.3.	Esquema de coeficientes de referencia.....	416
4.2.2.	Aprovechamiento urbanístico de cada área diferenciada	416
4.2.3.	Aprovechamientos en los distintos ámbitos.....	416
5.	CASO PRÁCTICO: EQUILIBRADO PARA QUE LAS DIFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO ENTRE SECTORES INCLUIDOS EN UN ÁREA TERRITORIAL NO SUPEREN EL 15 POR CIENTO.....	417
5.1.	Enunciado: características de los sectores y sistemas generales adscribibles.....	417
5.2.	Determinación de los coeficientes «α» DE USO	418
5.3.	Determinación del am de cada sector antes de su equilibrado	418
5.4.	Determinación del aprovechamiento unitario de comparación del área territorial y equilibrado de los sectores.....	419
5.5.	Comprobación de que cada sector y los sistemas generales adscritos a cada sector no tienen diferencias de aprovechamientos superiores al 15 por ciento	419
5.6.	Comparativa.....	419
6.	CASO PRÁCTICO: DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO EN UN ÁMBITO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....	420
6.1.	Enunciado y características del ámbito.....	420

6.2.	Determinación de los coeficientes « α » de uso y tipología.....	421
6.3.	Determinación del aprovechamiento medio del ámbito.....	421
6.3.1.	Alternativa «A»	421
6.3.2.	Alternativa «B»	422
6.4.	Determinación del aprovechamiento que corresponde a los propietarios de suelo. Ejercicio práctico.....	422
6.4.1.	Alternativa «A» $\beta=1$ $\gamma=1$	422
6.4.2.	Alternativa «B» con α y β diferentes.....	423
6.4.3.	Comparativa	423

CAPÍTULO 21
EFFECTO CONFISCATORIO DEL MÉTODO OBJETIVO
FRENTE AL CARÁCTER OBJETIVO DE LAS METODOLOGÍAS
RESIDUALES EN LAS VALORACIONES EXPROPIATORIAS

1.	INTRODUCCIÓN	427
2.	COMENTARIOS A LAS SENTENCIAS DE LOS TRIBUNALES SUPERIORES DE JUSTICIA.....	428
3.	COMENTARIOS A LAS SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO	436
4.	MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO VS MÉTODO OBJETIVO.....	439
4.1.	Metodología utilizando el método residual dinámico.....	445
4.1.1.	Aplicación a un caso real.....	448
4.1.1.1.	Cálculo del valor en venta.....	448
4.1.1.1.1.	Análisis de los testigos.....	449
4.1.1.1.2.	Análisis de la homogeneización de los comparables	449
4.1.1.1.3.	Análisis econométrico de los comparables	450
4.1.1.2.	Aplicación del método residual dinámico	453
4.1.1.2.1.	Cálculo del valor de la construcción	453
4.1.1.2.2.	Uso residencial en edificación abierta...	456
4.1.1.2.3.	Valor de la expropiación	460
4.2.	Metodología utilizando el método objetivo.....	461
4.2.1.	Aplicación a un caso real.....	461
4.2.1.1.	Cálculo del valor en venta	461
4.2.1.2.	Aplicación del método objetivo.....	461
4.2.1.2.1.	Valor de la expropiación	461
5.	MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO VS MÉTODO OBJETIVO.....	462
5.1.	Metodología utilizando el método residual estático	464
5.1.1.	Aplicación a un caso real.....	465
5.1.1.1.	Análisis de los testigos.....	467

5.1.1.2.	Análisis de la homogeneización de los comparables	467
5.1.1.3.	Análisis econométrico de los comparables	470
5.1.2.	Aplicación del método residual estático.....	476
5.1.2.1.	Cálculo del valor de la construcción	476
5.1.2.2.	Cálculo del valor de repercusión	477
5.1.2.3.	Cálculo del valor de expropiación.....	478
5.2.	Metodología utilizando el método objetivo.....	478
5.2.1.	Aplicación a un caso real.....	478
5.2.1.1.	Cálculo del valor en venta.....	478
5.2.1.2.	Aplicación del método objetivo.....	478
5.2.1.2.1.	Valor de la expropiación	479
6.	CONCLUSIÓN.....	479

**CAPÍTULO 22
REFLEXIONES JURÍDICAS SOBRE
LA VALORACIÓN DEL SUELO RURAL**

1.	LEGISLACIÓN VIGENTE APLICABLE	483
2.	EL VACÍO LEGAL CREADO POR LA STC TC (PLENO) DE 22 DE OCTUBRE DE 2015 Y SU POSIBLE SUPERACIÓN TRANSITORIA.....	487
3.	MODIFICACIONES LEGALES Y APORTACIONES DE LA DOCTRINA CIENTÍFICA Y JURISPRUDENCIAL EN MATERIA DE VALORACIONES DE SUELO RURAL	489
3.1.	La variación de la doctrina jurisprudencial desde la STS de 30.05.2014 y su influencia en el cambio normativo del TRLCI.....	490
4.	DISTINCIÓN CONCEPTUAL ENTRE GESTIÓN CATASTRAL Y GESTIÓN TRIBUTARIA.....	499
4.1.	Diferencias conceptuales	500
4.2.	Supuestos de permeabilidad.....	501
4.3.	Las llamadas disfunciones de la impermeabilidad.....	502
5.	BIBLIOGRAFÍA.....	503

**CAPÍTULO 23
LA REVERSIÓN EN EL ÁMBITO
URBANÍSTICO**

1.	REGULACIÓN DEL DERECHO DE REVERSIÓN	507
2.	EXAMEN DE LAS PRINCIPALES CUESTIONES QUE PLANTEA LA REVERSIÓN	509
2.1.	La delimitación de los precisos ámbitos de aplicación del TRLSRU-2015 y de la LEF	509
2.2.	La alteración del uso o desafectación.....	510
2.3.	Nivel de concreción de la ordenación urbanística y desafectación	515

3.	REQUISITOS TEMPORALES PARA SURGIMIENTO Y EJERCICIO DEL DERECHO DE REVERSIÓN.....	516
3.1.	La afectación al fin durante un determinado plazo.....	516
3.2.	Plazo de ejercicio del derecho de reversión	519
3.3.	Exigibilidad del preaviso para ejercitar el derecho de reversión.....	521
4.	DETERMINACIÓN DEL JUSTIPRECIO REVERSORIO.....	523

CAPÍTULO 24
ACTUACIONES DE DOTACIÓN. CESIÓN
DE DOTACIONES PÚBLICAS EN COMPLEJO INMOBILIARIO

1.	LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN.....	529
2.	LAS CESIONES EN LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN.....	534
3.	FÓRMULAS ALTERNATIVAS A LA CESIÓN DE SUELO PARA DOTACIONES PÚBLICAS	537
3.1.	Requisito y fórmulas alternativas a la cesión de suelo dotacional público..	537
4.	LA CESIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS EN UN COMPLEJO INMOBILIARIO	538
4.1.	Planteamiento	538
4.2.	Distinción entre división horizontal y complejo inmobiliario	538
4.3.	¿Complejo Inmobiliario Privado o Urbanístico? Complejo Inmobiliario Urbanístico	539
4.4.	Régimen de la cesión de dotaciones públicas en un Complejo Inmobiliario privado.....	543
4.5.	Autorización administrativa para su constitución y validación de la idoneidad de la cesión	547
4.6.	Valoración de la cesión dotacional pública en local edificado en régimen de complejo inmobiliario	548
4.6.1.	Planteamiento y régimen jurídico	548
4.6.2.	Fecha de valoración y ámbito a la que ha de referirse.....	549
4.6.3.	¿Es posible realizar la cesión dotacional mixta, parte en local y otra parte en metálico?.....	550
4.6.4.	Necesaria valoración del suelo dotacional y de la superficie edificada que la sustituye.....	550
4.6.5.	Valor del suelo sin edificar destinado a dotación pública.....	550
4.6.6.	Valor de la edificación en complejo inmobiliario destinada a dotación pública	551
5.	BIBLIOGRAFÍA.....	552

CAPÍTULO 25
RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL EN EL OTORGAMIENTO
DEL TÍTULO ADMINISTRATIVO HABILITANTE
PARA EL USO DEL SUELO (ART. 48.D) TRLS-2015)

1.	PLANTEAMIENTO GENERAL	557
----	-----------------------------	-----

2.	POR OTORGAMIENTO ILEGAL (Y SUBSIGUIENTE ANULACIÓN DEL TÍTULO)	559
3.	POR OTORGAMIENTO INDEBIDAMENTE DENEGADO (Y SUBSIGUIENTEMENTE DECLARADO PROCEDENTE).....	560
4.	POR OTORGAMIENTO INJUSTIFICADAMENTE DEMORADO.....	563
6.	POR SUSPENSIÓN O REVOCACIÓN ILEGAL DEL TÍTULO HABILITANTE Y DE SUS EFECTOS.....	565
7.	PLAZO PARA INTERPONER LA RECLAMACIÓN POR OTORGAMIENTO ILEGAL	566

CAPÍTULO 26
INICIACIÓN DE OFICIO DEL PROCEDIMIENTO
DE RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL

1.	INTRODUCCIÓN	573
2.	NORMATIVA.....	574
3.	DOCTRINA DE NUESTROS TRIBUNALES.....	577
4.	CONCLUSIONES	580

CAPÍTULO 27
EL CONTROL URBANÍSTICO A POSTERIORI.
COMENTARIOS A LA MODIFICACIÓN DE LA LEY
DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SOBRE SUSTITUCIÓN DE LICENCIA
POR LA DECLARACIÓN RESPONSABLE

1.	INTRODUCCIÓN. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN	583
2.	POSTURAS A FAVOR Y EN CONTRA DE LA SUSTITUCIÓN DE LICENCIAS POR DECLARACIONES RESPONSABLES	584
3.	REGULACIÓN EN OTRAS COMUNIDADES	586
	3.1. Andalucía	586
	3.2. Baleares	586
	3.3. Cataluña	589
	3.4. Comunidad Valenciana	589
4.	ANÁLISIS DE LA MODIFICACIÓN DE LA LEY DE LA COMUNIDAD DE MADRID	590
	4.1. Introducción	590
	4.2. Regulación de la declaración responsable (artículo 155).....	591
	4.2.1. Supuestos	591
	4.2.2. Contenido (Art. 156). La declaración responsable debe contener los siguientes puntos.....	591
	4.2.3. Régimen y efectos (Art. 157)	592
	4.3. Plazos y caducidad de títulos habilitantes (Art. 158).....	592
	4.4. Control y ejercicio de acciones (Art. 159)	592
5.	REFLEXIÓN FINAL	592

CAPÍTULO 28
LA LIBERALIZACIÓN DE LAS LICENCIAS DE ACTIVIDAD:
LOS EFECTOS DE LA DIRECTIVA DE SERVICIOS
EN LOS PROCEDIMIENTOS URBANÍSTICOS HABILITANTES
DE ACTIVIDADES, DIEZ AÑOS DESPUÉS

1.	REGULACIÓN BÁSICA Y SUPLETORIA	599
2.	REGULACIÓN DEL RÉGIMEN LOCAL	600
3.	STC 143/2017, DE 14 DE DICIEMBRE.....	601
	3.1. Andalucía	603
	3.2. Aragón	604
	3.3. Asturias	604
	3.4. Cantabria	605
	3.5. Castilla y León	605
	3.6. Castilla-La Mancha	606
	3.7. Cataluña	607
	3.8. Comunidad Valenciana	607
	3.9. Extremadura.....	609
	3.10. Galicia	610
	3.11. Islas Baleares.....	610
	3.12. Islas Canarias	611
	3.13. La Rioja.....	612
	3.14. Madrid.....	612
	3.15. Murcia	613
	3.16. Navarra	614
	3.17. País Vasco	614
4.	BIBLIOGRAFÍA.....	616

CAPÍTULO 29
LA DISPOSICIÓN ADICIONAL 10ª DEL TRLS Y RU 2015.
CONSIDERACIONES JURÍDICAS SOBRE EL PROCEDIMIENTO
ADMINISTRATIVO SEGUIDO PARA EJECUTAR LAS OBRAS
DE EXHUMACIÓN DEL ANTERIOR JEFE DEL ESTADO

1.	INTRODUCCIÓN Y PLANTEAMIENTO DEL ESTUDIO	619
2.	ANTECEDENTES DE LA ACTUAL DA 10ª: ARTS. 167 LS 1956; 180 DEL TRLS 1976 Y 244 DEL TRLS 1992.....	621
3.	LA DA 10ª DEL TRLS Y RU 2015: OBLIGATORIEDAD DE OBTENER LA PRECEPTIVA LICENCIA O CONFORMIDAD MUNICIPAL.....	626
4.	ALGUNAS EXCEPCIONES AL RÉGIMEN GENERAL DE NECESIDAD DE SOLICITUD DE LICENCIA	630
5.	PROBLEMÁTICA PLANTEADA POR LA AUTORIZACIÓN MUNICIPAL CONCEDIDA AL ESTADO POR EL AYUNTAMIENTO DE SAN LORENZO DE EL ESCORIAL PARA EJECUTAR LAS OBRAS PARA LA EXHUMACIÓN DEL ANTERIOR JEFE DEL ESTADO, DON FRANCISCO FRANCO BAHAMONDE.....	632
	5.1. Planteamiento del problema	632

5.2.	Sobre la recurribilidad del informe de conformidad. Su equivalencia con la licencia de obras	633
5.3.	Sobre la prohibición expresa de realización de las obras informadas favorablemente por el aparejador municipal. La ficha I-40 del Catálogo de bienes protegidos de las vigentes NNSS de planeamiento de San Lorenzo del Escorial.....	634
5.4.	Sobre la falta de competencia del aparejador municipal para emitir el informe de conformidad al tratarse de un edificio catalogado y con protección integral global.....	636
5.5.	Sobre el hecho de que quien solicitó la licencia, no ostentaba la disponibilidad del bien sobre el que se pretendían realizar las ilegales obras. Constancia manifiesta de la oposición, por parte de los legítimos titulares, a la ejecución de las obras. Obligación del ayuntamiento de denegar la licencia por falta de la citada disponibilidad de la propiedad del bien. Jurisprudencia	638
5.6.	La actuación prevista en el «proyecto de actuaciones arquitectónicas en la Basílica de la Santa Cruz del Valle de los Caídos» afectaba a elementos estructurales: obra mayor vs obra menor	639
5.7.	Otras deficiencias técnicas del proyecto informado favorablemente: Ilegalidad del informe municipal de conformidad.....	641
6.	SOBRE LOS AVATARES PROCESALES SUFRIDOS	641
6.1.	La denegación de la recurribilidad del acto. La obsesión de la abogacía del estado	641
6.2.	Sobre la suspensión cautelar acordada. Un bien catalogado con protección integral global y obras que afectaban a la seguridad e integridad de las personas.....	642
6.3.	Sobre la negativa de uno de los juzgados a permitir el desistimiento por parte de los recurrentes, obligándoles a mantener, en contra de su voluntad, el procedimiento instado	645
7.	SOBRE LAS SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO QUE DIERON «CARTA BLANCA» A LA EXHUMACIÓN/INHUMACIÓN DEL ANTERIOR JEFE DEL ESTADO. MANIFIESTO «OBITER DICTUM» EN MATERIA URBANÍSTICA.....	647
8.	CONCLUSIONES	649
9.	BIBLIOGRAFÍA.....	650

CAPÍTULO 30
DELITOS CONTRA EL PATRIMONIO HISTÓRICO,
EL URBANISMO Y EL MEDIO AMBIENTE

1.	INTRODUCCIÓN	655
2.	LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE, EL URBANISMO Y EL PATRIMONIO HISTÓRICO EN LA CE	656
3.	EL CAPÍTULO I DEL TÍTULO XVI: LOS DELITOS SOBRE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y EL URBANISMO	656

3.1.	La protección del suelo dispensada por art 319 CP	657
3.2.	La prevaricación urbanística	660
3.	DELITOS CONTRA EL PATRIMONIO HISTÓRICO.....	662
4.	DE LOS DELITOS CONTRA LOS RECURSOS NATURALES Y EL MEDIO AMBIENTE.....	666
5.	ÍNDICE DE RESOLUCIONES JUDICIALES	667

CAPÍTULO 31
UN URBANISTA EN EL BANQUILLO