

## ÍNDICE SISTEMÁTICO

<b>Prólogo</b> .....	9
<b>Presentación</b> .....	21
<b>Abreviaturas</b> .....	73
<b>Introducción</b> .....	77

### Primera Parte. PARTE GENERAL

<b>Capítulo 1. EL DERECHO URBANÍSTICO EN ESPAÑA. LA GOBERNANZA TERRITORIAL DEL URBANISMO Y EL RÉGIMEN DEL SUELO: SITUACIÓN Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO</b> .....	93
I. EL DERECHO URBANÍSTICO EN ESPAÑA: EVOLUCIÓN DEL URBANISMO. ....	93
1. Desde el urbanismo decimonónico hasta el urbanismo del siglo XX	93
2. El régimen urbanístico del siglo XX: el urbanismo a partir del Estatuto municipal hasta la legislación de la posguerra, la progresiva estatalización .....	94
3. La constitucionalización de los valores ambientales y la descentralización del derecho urbanístico .....	96
4. Derecho urbanístico vigente en el siglo XXI: La Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo y TRLS08. Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RD Legislativo 7/2015, de 30 de octubre). .	96
5. El nivel autonómico: ordenamiento urbanístico aplicable en las diferentes comunidades autónomas .....	99
II. LA GOBERNANZA TERRITORIAL DEL URBANISMO: PERSPECTIVA DE GÉNERO Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA, FUNCIÓN PÚBLICA DEL URBANISMO, DESARROLLO SOSTENIBLE Y MODELO TERRITORIAL URBANO. ....	102
1. La gobernanza territorial: Igualdad de género y participación ciudadana .....	102

2.	Revitalización de la función pública basada en la defensa del modelo territorial urbano europeo . . . . .	103
3.	El modelo urbano del desarrollo sostenible . . . . .	105
III.	RÉGIMEN DEL SUELO: LA ARMONIZACIÓN DE LA SITUACIÓN ESTATAL DEL SUELO Y LA CLASIFICACIÓN AUTONÓMICA DEL SUELO . .	109
1.	La situación del suelo: Ideas Generales . . . . .	109
1.1.	Rural . . . . .	110
1.2.	Urbanizado . . . . .	111
2.	La regulación de la clasificación de suelo como competencia de la legislación autonómica: clases y categorías . . . . .	112
2.1.	Suelo urbano . . . . .	114
2.2.	Suelo urbanizable . . . . .	117
2.3.	Suelo no urbanizable . . . . .	119
3.	Contenido Urbanístico de la propiedad del suelo: régimen estatutario . . . . .	124
3.1.	Las facultades que integran el contenido de propiedad . . . . .	124
3.2.	Deberes y cargas integrantes del contenido de propiedad . . .	125
4.	Régimen de aprovechamiento del suelo . . . . .	127
4.1.	El Régimen del Suelo Urbano: El Suelo Urbano consolidado y no consolidado . . . . .	127
4.2.	Régimen del Suelo urbanizable o suelo en situación rural previsto o permitido por la Ordenación Territorial y Urbanística para su transformación en suelo urbanizado . . . . .	128
4.3.	Régimen del suelo en situación rural preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, clasificado como no urbanizable o rústico por la legislación autonómica . . . . .	129
 <b>Capítulo 2. PLANEAMIENTO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO . . . . .</b>		 133
I.	INTRODUCCIÓN . . . . .	133
II.	NATURALEZA JURÍDICA DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO . . . . .	134
1.	Tesis vigente . . . . .	134
2.	Debate sobre la tesis vigente . . . . .	137
III.	PLANEAMIENTO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO . . . . .	138
IV.	PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PLANES SUBREGIONALES O SUPRAMUNICIPALES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO . . .	142
1.	Introducción . . . . .	142
2.	Tipología de planes de ordenación del territorio y sus funciones . . .	143

2.1.	La Estrategia de Ordenación Territorial . . . . .	144
2.2.	Directrices de Ordenación Territorial . . . . .	145
2.3.	Plan de Ordenación del Territorio. . . . .	146
2.4.	Planes Territoriales Parciales y Sectoriales. . . . .	146
2.5.	Actuaciones Territoriales de Interés Regional . . . . .	147
V.	LOS PLANES URBANÍSTICOS: PLANEAMIENTO GENERAL Y SUS LÍMITES. . . . .	149
1.	Límites al planeamiento urbanístico . . . . .	150
1.1.	Las normas legales de directa aplicación. . . . .	151
1.2.	Los estándares urbanísticos . . . . .	152
2.	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU). . . . .	153
2.1.	Contenido del PGOU . . . . .	154
2.2.	Documentos preceptivos del PGOU . . . . .	154
VI.	LOS PLANES GENERALES ESTRUCTURALES Y LOS PLANES GENERALES PORMENORIZADOS. . . . .	155
1.	Funcionalidad y contenido de los Planes Generales Estructurales y Pormenorizados . . . . .	156
2.	Documentación de los Planes Generales Estructurales y Pormenorizados . . . . .	157
VII.	OTROS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA . . . . .	158
1.	Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento . . . . .	158
2.	Planes de Ordenación Intermunicipal y Planes de Sectorización. . . . .	159
3.	Municipios sin ordenación . . . . .	159
	<b>Capítulo 3. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO . . . . .</b>	<b>161</b>
I.	INTRODUCCIÓN AL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO . . . . .	161
II.	PLANES PARCIALES. . . . .	162
1.	Concepto y funcionalidad. . . . .	162
2.	Determinaciones del plan parcial . . . . .	164
3.	Documentación . . . . .	165
III.	PLANES ESPECIALES . . . . .	166
IV.	PLANES DE REFORMA INTERIOR . . . . .	167
V.	ESTUDIOS DE DETALLE . . . . .	167
VI.	LAS ORDENANZAS MUNICIPALES DE LA EDIFICACIÓN Y LA URBANIZACIÓN. . . . .	168
	Instrucciones y normas técnicas de planeamiento . . . . .	169
VII.	INSTRUMENTOS DE NATURALEZA JURÍDICA NO NORMATIVA . . . . .	170
1.	Proyectos de urbanización . . . . .	170
2.	Proyectos de delimitación del suelo urbano . . . . .	170
3.	Catálogos de protección . . . . .	171

<b>Capítulo 4. APROBACIÓN, MODIFICACIÓN, REVISIÓN Y NULIDAD DEL PLAN</b> .....	173
I. INTRODUCCIÓN .....	173
II. PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN Y APROBACIÓN PLANES.....	174
1. Procedimiento bifásico de aprobación del PGOU.....	174
1.1. Actos preparatorios.....	174
1.2. Elaboración del planeamiento: aprobación inicial.....	175
1.3. Aprobación provisional, aprobación definitiva y publicación de los planes.....	179
1.4. Efectos de la aprobación y publicación.....	180
2. Procedimiento monofásico de aprobación del PGOU.....	180
3. Procedimiento de aprobación del planeamiento urbanístico de desarrollo.....	182
III. MODIFICACIÓN Y REVISIÓN DEL PLANEAMIENTO .....	183
IV. LA IMPUGNACIÓN INDIRECTA Y LA ACCIÓN PÚBLICA.....	188
V. LA NULIDAD DEL PLANEAMIENTO .....	190
1. Los motivos de la declaración de nulidad .....	190
1.1. Motivos formales o procedimentales.....	190
1.2. Motivos materiales o sustantivos.....	195
2. Aproximación a las consecuencias jurídicas de la declaración de nulidad.....	199
 <b>Capítulo 5. LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN. EL PRINCIPIO DE EQUIDISTRIBUCIÓN Y SUS TÉCNICAS. ÁREAS DE REPARTO Y UNIDAD DE EJECUCIÓN. APROVECHAMIENTO MEDIO Y TIPO. USO Y TIPOLOGÍA EDIFICATORIAS: COEFICIENTES DE PONDERACIÓN. PROYECTO DE URBANIZACIÓN. ELECCIÓN Y CLASES DE SISTEMAS DE ACTUACIÓN</b> .....	201
I. LA INCIDENCIA DE LA LEGISLACIÓN ESTATAL EN LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO .....	201
1. Iniciativa y participación pública y privada en la ejecución de la actividad urbanística.....	201
2. Actuaciones de transformación y edificatorias.....	202
2.1. Actuaciones de transformación.....	202
2.2. Las actuaciones edificatorias.....	202
3. Urbanización .....	202
4. Iniciativa de las actuaciones de transformación y edificatoria: Gestión urbanística.....	203
4.1. Ámbito subjetivo.....	203
4.2. Las modalidades de la gestión urbanística.....	203

5.	Regulación procedimental de derechos privados. . . . .	204
5.1.	La distribución de beneficios y cargas. . . . .	204
5.2.	Reglas específicas de las actuaciones sobre el medio urbano (art. 24.1 TRLSRU) . . . . .	205
6.	Transparencia, publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística . . . . .	207
II.	LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. . . . .	207
1.	Presupuesto previo de ejecución. . . . .	207
1.1.	Ideas Generales. . . . .	207
1.2.	Presupuesto previo actuaciones sistemáticas: la aprobación del planeamiento preciso . . . . .	208
2.	Las actuaciones aisladas . . . . .	209
2.1.	Clases de actuaciones aisladas . . . . .	209
2.2.	Presupuestos de la ejecución por actuaciones aisladas . . . . .	209
III.	EL PRINCIPIO DE EQUIDISTRIBUCIÓN. INSTRUMENTOS DE EQUIDISTRIBUCIÓN: ÁREAS DE REPARTO, APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO Y UNIDADES DE EJECUCIÓN . . . . .	210
1.	El principio de equidistribución. . . . .	210
1.1.	Antecedentes . . . . .	210
1.2.	Régimen vigente . . . . .	212
2.	Aprovechamiento medio y Aprovechamiento tipo. . . . .	212
2.1.	Aprovechamiento medio. . . . .	212
2.2.	El aprovechamiento tipo . . . . .	213
3.	Áreas de reparto y Polígonos, Unidad de Ejecución o Actuación: Nociones generales. . . . .	215
3.1.	Áreas de reparto . . . . .	216
3.2.	Unidad de Ejecución, Polígono o Unidad de Actuación . . . . .	217
4.	La Reparcelación o equidistribución: El proyecto de compensación o proyecto de reparcelación . . . . .	218
4.1.	Ideas Generales. . . . .	218
4.2.	Procedimiento de aprobación . . . . .	220
4.3.	Efectos de la reparcelación . . . . .	220
4.4.	Clases de Reparcelación: Procedimientos abreviados . . . . .	221
5.	Uso y tipologías edificatorias: coeficiente de ponderación . . . . .	223
6.	Proyecto de urbanización . . . . .	226
7.	Los diversos sistemas de actuación. Elección del sistema . . . . .	227
7.1.	Idea General . . . . .	227
7.2.	Los sistemas de actuación en la legislación supletoria. . . . .	227
7.3.	Los sistemas de actuación en la legislación autonómica . . . . .	228

<b>Capítulo 6. EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN: ESTATUTOS BASES DE ACTUACIÓN. COOPERACIÓN Y EXPROPIACIÓN. OTROS SISTEMAS DE EJECUCIÓN: EJECUCIÓN FORZOSA, AGENTE URBANIZADOR, ACTUACIONES PRIORITARIAS Y CONVENIOS . . . . .</b>	<b>231</b>
I. LOS SISTEMAS DE ACTUACIÓN. MODELOS CLÁSICOS: COMPENSACIÓN, COOPERACIÓN Y EXPROPIACIÓN . . . . .	231
1. El Sistema de Compensación. . . . .	232
1.1. Delimitación conceptual. . . . .	232
1.2. Elementos básicos: sujeto y objeto . . . . .	232
1.3. La Junta de Compensación . . . . .	233
1.4. Estatutos y Bases de Actuación . . . . .	234
1.5. Procedimiento. . . . .	235
1.6. Funciones de la Junta . . . . .	237
1.7. Proyecto de compensación . . . . .	237
2. El sistema de cooperación. . . . .	238
2.1. Nociones generales. . . . .	238
2.2. La reparcelación . . . . .	238
2.3. Asociaciones Administrativas de propietarios . . . . .	239
2.4. El Sistema de Cooperación en las legislaciones autonómicas	240
3. Sistema de Expropiación . . . . .	241
3.1. Ideas Generales. . . . .	241
3.2. Tipos de expropiación y formas de gestión . . . . .	242
4. Los convenios urbanísticos . . . . .	243
4.1. Antecedentes . . . . .	243
4.2. Régimen jurídico general de los Convenios. . . . .	245
4.3. Los convenios urbanísticos de gestión. . . . .	246
4.4. El convenio como sistema de actuación . . . . .	247
5. Agente Urbanizador . . . . .	248
5.1. Ideas Generales. . . . .	248
5.2. El modelo valenciano . . . . .	249
5.3. La generalización del sistema del agente urbanizador. . . . .	254
6. Ejecución forzosa . . . . .	256
6.1. Subsidiariedad . . . . .	256
6.2. Aplicabilidad del sistema . . . . .	257
7. Ejecución de Planes de Ordenación por sectores de urbanización prioritaria . . . . .	260
7.1. Antecedentes . . . . .	260
7.2. Cataluña, Asturias y Aragón . . . . .	261

<b>Capítulo 7. EL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO: RÉGIMEN JURÍDICO, CONCEPTO, NATURALEZA, BIENES INTEGRANTES Y DESTINO. OTROS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO: ÁREAS DE RESERVA Y DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO. DEBERES DE CONSERVACIÓN. LA DECLARACIÓN DE RUINA Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN. . . . .</b>	<b>263</b>
<b>I. RÉGIMEN JURÍDICO DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO. . . . .</b>	<b>263</b>
1. Ideas Generales: del Patrimonio municipal del Suelo al Patrimonio Público del Suelo . . . . .	264
2. Los títulos competenciales de la legislación estatal autonómica . . .	264
3. Concepto . . . . .	266
3.1. Los PMS como patrimonios separados . . . . .	266
3.2. La compatibilidad del principio de unidad de caja con los recursos afectados del PMS. . . . .	267
4. Naturaleza de los bienes del PMS . . . . .	268
5. Elemento subjetivo: municipios obligados a su constitución . . . . .	268
6. Bienes integrantes: Régimen jurídico. . . . .	269
6.1. Cesiones urbanísticas . . . . .	269
6.2. Bienes de naturaleza patrimonial clasificados como SU o SURble por el planeamiento urbanístico. . . . .	270
6.3. Bienes obtenidos por la ejecución del planeamiento urbanístico y de ordenación del territorio. . . . .	270
6.4. Bienes obtenidos por el ejercicio de la potestad de disciplina urbanística . . . . .	270
6.5. Los ingresos obtenidos en virtud de canon o prestación compensatoria en SNU . . . . .	271
6.6. Derechos de aprovechamientos urbanísticos, terrenos y las construcciones adquiridas por la administración por cualquier título con el fin de su incorporación al PMS. . . . .	271
6.7. Viviendas de propiedad pública . . . . .	272
6.8. Ingresos, bienes y derechos provenientes de la gestión del PMS . . . . .	272
6.9. Ingresos provenientes de transferencias y consignaciones presupuestarias para conservación, ampliación y gestión PMS . . . . .	272
6.10. Bienes provenientes de expropiación . . . . .	273
6.11. Bienes provenientes de la venta forzosa . . . . .	273
7. Fines del PMS . . . . .	274
7.1. Régimen jurídico. . . . .	274
7.2. Destino de los bienes y de los ingresos en la legislación autonómica. . . . .	276
8. Disposición de bienes . . . . .	278

8.1.	Régimen jurídico. . . . .	278
8.2.	Las modalidades de cesión y enajenación de los PPS . . . . .	279
9.	Otros instrumentos de Intervención en el mercado del suelo. . . . .	282
9.1.	Derecho de superficie. . . . .	282
9.2.	Derecho de Tanteo y Retracto. . . . .	284
II.	CONSERVACIÓN. EL DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN . . . . .	285
1.	Ideas generales . . . . .	285
2.	El límite del deber legal de conservación: Deber normal de conservación y ruina económica. . . . .	287
3.	La conservación de los Bienes de interés cultural . . . . .	290
III.	DECLARACIÓN DE RUINA Y ORDENES DE EJECUCIÓN . . . . .	291
1.	Modalidades de ruina . . . . .	291
2.	Ruina inminente . . . . .	292
3.	Procedimiento de declaración de ruina. . . . .	294
4.	Órdenes de ejecución de obras de conservación y mejora . . . . .	295
<b>Capítulo 8. EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS. SUPUESTOS EXPROPIATORIOS. RÉGIMEN DE VALORACIONES Y RESPONSABILIDAD EJERCICIO POTESTAD URBANÍSTICA. . . . .</b>		<b>297</b>
I.	RÉGIMEN LEGAL DE LA EXPROPIACIÓN FORZOSA: EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS . . . . .	297
1.	La Expropiación forzosa: Nociones generales . . . . .	297
1.1.	Requisitos constitucionales de la expropiación forzosa: La tramitación del proceso expropiatorio, utilidad pública e interés social y la necesidad de ocupación. . . . .	298
1.2.	La ampliación del ámbito de la causa expropiandi. Vinculación a la utilidad pública o interés social . . . . .	299
2.	Las expropiaciones urbanísticas. Régimen vigente: Los supuestos expropiatorios. . . . .	302
2.1.	Marco general. . . . .	302
2.2.	Supuestos expropiatorios. . . . .	303
2.3.	El ámbito subjetivo expropiatorio . . . . .	303
3.	Procedimiento. . . . .	304
3.1.	Tasación individual. . . . .	304
3.2.	Tasación conjunta. . . . .	304
3.3.	Pago del justiprecio. . . . .	306
4.	Los Convenios expropiatorios . . . . .	306
5.	La Reversión y la Retasación . . . . .	307
5.1.	Supuestos de reversión . . . . .	307

5.2.	La Retasación . . . . .	310
6.	Las actuaciones urbanísticas y los bienes de dominio público. . . . .	311
7.	La expropiación por ministerio de ley . . . . .	311
II.	RÉGIMEN DE VALORACIONES DEL SUELO . . . . .	312
1.	Ideas Generales. . . . .	312
1.1.	Ámbito . . . . .	313
1.2.	Criterios generales para la valoración de inmuebles . . . . .	314
2.	Valoración del suelo en situación rural y urbanizado . . . . .	316
2.1.	Suelo rural . . . . .	316
2.2.	Suelo urbanizado . . . . .	317
3.	Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización y de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización o edificación. . . . .	318
3.1.	Valoración de la indemnización originada por la facultad de participar en la nueva urbanización . . . . .	318
3.2.	Indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización o de edificación . . . . .	319
4.	Valoración del suelo en procedimientos de equidistribución. . . . .	321
III.	RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA POR EL EJERCICIO DE POTESTADES URBANÍSTICAS . . . . .	321
1.	Régimen general vigente de la responsabilidad patrimonial . . . . .	321
2.	Criterios Generales: Principios de no indemnización: Excepciones . . . . .	322
3.	Previstos en el art. 48 TRLSRU . . . . .	324
3.1.	Indemnización por cambio de la ordenación territorial y urbanística o del acto o negocio de la adjudicación. . . . .	324
3.2.	La situación de fuera de ordenación . . . . .	326
3.3.	Indemnización por limitaciones singulares y restricciones (art. 48.b) . . . . .	326
3.4.	La modificación o extinción de la eficacia de los títulos administrativos habilitantes de obras y actividades por cambio sobrevenido en la ordenación. . . . .	327
3.5.	La anulación de los títulos administrativos habilitantes de obras y actividades, demora injustificada y denegación impropcedente . . . . .	328
4.	Responsabilidad urbanística en otros preceptos del TRLSRU. . . . .	330
4.1.	La consulta . . . . .	330
4.2.	Demora en aprobación de instrumentos de ordenación o ejecución . . . . .	330
4.3.	Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización . . . . .	330
4.4.	Por gastos inútiles por efecto de la disposición, del acto o del hecho que motive la valoración . . . . .	330

5.	Otros supuestos de responsabilidad patrimonial por actos urbanísticos . . . . .	330
<b>Capítulo 9. INSPECCIÓN Y LICENCIAS URBANÍSTICAS Y OTRAS FÓRMULAS ALTERNATIVAS: COMUNICACIÓN PREVIA Y DECLARACIÓN RESPONSABLE. . . . .</b>		<b>333</b>
I.	INSPECCIÓN . . . . .	333
1.	Actividad de Inspección . . . . .	333
2.	La competencia municipal y autonómica. Las oficinas de inspección . . . . .	334
2.1.	Las competencias municipales y urbanísticas en la inspección urbanística . . . . .	334
2.2.	Carácter inexcusable de la inspección y la exigencia preceptiva de una determinada organización municipal . . . . .	335
3.	Ámbito objetivo y fines de la inspección urbanística . . . . .	336
4.	El régimen jurídico de la inspección . . . . .	336
4.1.	Revitalización de la inspección: Autonomía organizativa y agente de la autoridad. . . . .	336
4.2.	Facultades y deberes de los inspectores urbanísticos. . . . .	339
5.	Actas de inspección . . . . .	339
5.1.	Ideas Generales. . . . .	339
5.2.	Contenido de las Actas . . . . .	340
6.	Visitas de inspección. . . . .	341
6.1.	Nociones generales. . . . .	341
6.2.	Inviolabilidad del domicilio . . . . .	342
II.	LA INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO: LICENCIAS URBANÍSTICAS, COMUNICACIONES Y DECLARACIONES RESPONSABLES. . . . .	343
1.	La transposición de la DS y la ley 20/2013 de 9 de diciembre de Garantía de la Unidad de mercado . . . . .	343
1.1.	La incidencia de la DS en la intervención administrativa desproporcionada . . . . .	343
1.2.	Los nuevos instrumentos de la intervención administrativa en la actividad de edificación . . . . .	346
2.	Régimen vigente de la licencia urbanística . . . . .	346
2.1.	Legislación estatal. . . . .	346
2.2.	Legislación autonómica . . . . .	347
3.	Régimen general . . . . .	348
3.1.	Los presupuestos de la intervención municipal en las facultades dominicales: Ideas generales y naturaleza jurídica . . . . .	348

3.2.	Actos sujetos a licencia . . . . .	350
3.3.	Actos sujetos a comunicación previa o declaración responsable . . . . .	350
3.4.	Actos no sometidos a licencia . . . . .	353
3.5.	Régimen general de las obras menores y mayores . . . . .	354
3.6.	Carácter reglado . . . . .	355
4.	Procedimiento . . . . .	355
4.1.	Tramitación de la concesión de licencia . . . . .	355
4.2.	Especialidad subjetiva . . . . .	355
4.3.	Competencia . . . . .	356
4.4.	Informes técnicos y jurídicos . . . . .	356
4.5.	Resolución y concesión sin perjuicio de tercero y a salvo del derecho de propiedad . . . . .	356
4.6.	Transmisión de licencias . . . . .	357
5.	La colaboración con los colegios profesionales . . . . .	357
6.	El régimen del silencio . . . . .	358
6.1.	Antecedentes . . . . .	358
6.2.	El régimen vigente en la LPAC . . . . .	359
7.	Régimen específico de la intervención administrativa de ocupación o utilización . . . . .	360
7.1.	Licencia, comunicación o declaración responsable . . . . .	360
7.2.	Régimen Jurídico de la licencia de primera ocupación: notas características . . . . .	360
<b>Capítulo 10. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA Y RÉGIMEN SANCIONADOR. URBANISMO Y DERECHO PENAL . . . . .</b>		<b>363</b>
I.	INTRODUCCIÓN . . . . .	363
II.	PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA . . . . .	365
1.	De las obras que se realicen sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de la misma . . . . .	365
1.1.	Obras compatibles con la ordenación urbanística . . . . .	365
1.2.	Obras incompatibles con la ordenación urbanística . . . . .	367
2.	Obras realizadas al amparo de licencias ilegales . . . . .	370
3.	Obras y licencias en zonas verdes y espacios libres . . . . .	371
III.	RÉGIMEN SANCIONADOR EN MATERIA URBANÍSTICA . . . . .	372
1.	Principios y derechos de defensa constitucionales . . . . .	372
1.1.	Principio de legalidad sancionadora . . . . .	373
1.2.	Principio de irretroactividad de las disposiciones sancionadoras . . . . .	376
1.3.	Principio de tipicidad . . . . .	377

1.4.	Responsabilidad personal: por dolo, culpa o negligencia grave (art. 28 Ley 40/2015), o «a título de simple inobservancia» . . . . .	380
1.5.	Principio de proporcionalidad de la sanción . . . . .	381
1.6.	Principio de non bis in idem . . . . .	382
2.	Procedimiento administrativo sancionador . . . . .	384
3.	Régimen sancionador en la legislación urbanística . . . . .	387
IV.	URBANISMO Y DERECHO PENAL . . . . .	390

**Capítulo 11. EDIFICACIÓN, CONSERVACIÓN DE URBANIZACIONES Y EJECUCIÓN DE SENTENCIAS . . . . . 393**

I.	RECEPCIÓN Y CONSERVACIÓN DE URBANIZACIONES . . . . .	393
1.	La recepción de las obras de urbanización . . . . .	395
1.1.	La recepción expresa . . . . .	396
1.2.	La recepción presunta o por ministerio de la ley . . . . .	397
1.3.	La recepción implícita o tácita . . . . .	397
2.	Los vicios ocultos en los bienes procedentes de la transformación urbanística . . . . .	398
3.	La conservación de las obras de urbanización y edificaciones . . . . .	400
II.	EDIFICACIÓN FORZOSA Y REGISTRO DE SOLARES . . . . .	402
1.	Orígenes y evolución histórica . . . . .	402
2.	La regulación autonómica . . . . .	404
III.	LA EJECUCIÓN DE SENTENCIAS URBANÍSTICAS . . . . .	409
1.	La imposibilidad legal . . . . .	410
2.	La imposibilidad material . . . . .	412
3.	El art. 108.3 LJCA . . . . .	412

**Segunda Parte. RÉGIMEN LEGAL URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS Y DE LAS CIUDADES AUTÓNOMAS**

**Capítulo 1. ANDALUCÍA . . . . . 419**

I.	REGULACIÓN LEGAL URBANÍSTICA . . . . .	419
1.	Régimen de aplicación . . . . .	419
2.	Novedades legales . . . . .	419
3.	Principios generales . . . . .	420
3.1.	Sostenibilidad social, ambiental y económica . . . . .	420
3.2.	Unificación en una misma ley, la regulación de la Ordenación del Territorio y la de Urbanismo . . . . .	421

3.3.	Norma sencilla, simplificación y flexibilidad de los instrumentos de ordenación urbanística. . . . .	421
3.4.	Especial atención a los pequeños municipios . . . . .	421
3.5.	Dar respuesta al derecho de la ciudad . . . . .	421
3.6.	Fomento efectivo de la participación ciudadana . . . . .	421
3.7.	Coordinación colaboración público-privada . . . . .	422
3.8.	Necesidad de concretar las medidas programáticas para el fomento del ámbito rural. . . . .	422
II.	RÉGIMEN DEL SUELO . . . . .	423
1.	El Régimen del Suelo: la Situación y la Clasificación del Suelo . . . . .	423
1.1.	Ideas generales . . . . .	423
1.2.	El suelo urbano en la LISTA. . . . .	423
1.3.	El suelo rústico . . . . .	425
2.	Régimen del suelo y subsuelo . . . . .	428
2.1.	Subsuelo . . . . .	428
2.2.	Suelo urbano. . . . .	429
2.3.	Derechos y deberes de la propiedad del suelo rústico. . . . .	430
3.	Usos y actividades en suelo rústico . . . . .	431
3.1.	Inducción a nuevos asentamientos . . . . .	432
3.2.	Actuaciones ordinarias . . . . .	432
3.3.	Actuaciones extraordinarias . . . . .	432
4.	Regulación en la LISTA de la función residencial en Suelo Rústico y los Asentamientos rurales: Ideas Generales . . . . .	434
4.1.	Núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural clasificados de Suelo Urbano. . . . .	434
4.2.	Hábitat rural diseminado y troglodítico. . . . .	435
4.3.	Edificaciones irregulares . . . . .	436
III.	ORDENACIÓN TERRITORIAL . . . . .	438
1.	Antecedentes y Nociones generales . . . . .	438
1.1.	Regulación anterior. . . . .	438
1.2.	Ordenación del litoral y paisaje . . . . .	440
1.3.	Carácter de las normas de ordenación del territorio . . . . .	441
2.	Instrumentos de ordenación territorial . . . . .	441
2.1.	El plan de ordenación del territorio de Andalucía . . . . .	441
2.2.	Instrumentos para el desarrollo del POTA . . . . .	442
2.3.	Efectos y vigencia de los instrumentos de ordenación territorial . . . . .	444
3.	Instrumentos de desarrollo y ejecución . . . . .	444
3.1.	Desarrollo . . . . .	444
3.2.	Gestión: Programas coordinados para la gestión territorial . . . . .	445

IV.	ORDENACIÓN URBANÍSTICA .....	445
1.	Ordenación urbanística: Nociones generales .....	445
1.1.	Principios y fines. ....	445
1.2.	Los criterios de ordenación urbanística en la LISTA. ....	445
1.3.	Los instrumentos de Ordenación urbanística. ....	446
2.	Los instrumentos de Ordenación urbanística de la LISTA .....	447
2.1.	Instrumentos de Ordenación urbanística general. ....	447
2.2.	Instrumentos de Ordenación detallada .....	448
3.	Tramitación. ....	448
3.1.	Descentralización municipal. ....	448
3.2.	Tramitación. ....	449
4.	Innovación .....	451
V.	LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. SISTEMAS DE ACTUACIÓN. SISTEMAS PÚBLICOS Y PRIVADOS. COMPENSACIÓN, COOPERACIÓN, ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN .....	452
1.	Actuaciones de Transformación en la LISTA .....	452
2.	Presupuestos de Ejecución .....	453
2.1.	Aprobación planeamiento idóneo. ....	453
2.2.	Áreas de reparto y Unidad de ejecución .....	454
3.	Actuaciones sistemáticas y asistemáticas. ....	454
4.	Sistemas de actuación .....	455
4.1.	Nociones generales. ....	455
4.2.	El sistema de compensación .....	455
4.3.	El sistema de expropiación .....	457
4.4.	El sistema de cooperación. ....	458
VI.	EXPROPIACIÓN Y PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO, EL DEBER DE CONSERVACIÓN Y LA DECLARACIÓN DE RUINA. PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO .....	458
1.	Expropiación urbanística .....	458
2.	Patrimonio municipal del suelo. ....	459
2.1.	Perspectiva actual del PMS .....	459
2.2.	El PMS en la LISTA .....	460
3.	Deber de conservación y rehabilitación .....	462
4.	Situación legal de ruina urbanística. ....	463
4.1.	Situación legal de ruina. ....	463
4.2.	La declaración de la situación legal de ruina urbanística. ...	463
4.3.	Ruina inminente .....	463
VII.	INSPECCIÓN URBANÍSTICA, LICENCIAS URBANÍSTICAS Y OTRAS INTERVENCIONES ALTERNATIVAS. ....	464

1.	Inspección urbanística . . . . .	464
2.	Licencias, comunicación y declaración responsable . . . . .	464
2.1.	Licencias . . . . .	465
2.2.	Declaración responsable o comunicación previa . . . . .	465
2.3.	Actos exentos de licencias . . . . .	465
3.	Competencia, procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas . . . . .	466
4.	Eficacia temporal y caducidad de los medios de intervención administrativa . . . . .	466
VIII.	PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD Y RÉGIMEN SANCIONADOR. CONSERVACIÓN Y RECEPCIÓN DE URBANIZACIONES . . . . .	467
1.	Protección de la legalidad . . . . .	467
1.1.	Restablecimiento de la legalidad ante actuaciones sin título preceptivo o contraviniéndolo . . . . .	468
1.2.	Zonas verdes, espacios libres y otros bienes de mayor protección . . . . .	469
1.3.	Restablecimiento de la legalidad frente a actuaciones con título habilitante ilegal . . . . .	470
1.4.	Restablecimiento de la legalidad ante actuaciones sometidas a declaración responsable o comunicación previa . . . . .	470
2.	Régimen sancionador . . . . .	471
2.1.	Infracciones . . . . .	471
2.2.	Sanciones . . . . .	472
3.	Conservación y recepción de urbanizaciones . . . . .	473
	<b>Capítulo 2. ARAGÓN . . . . .</b>	<b>475</b>
I.	REGULACIÓN LEGAL URBANÍSTICA . . . . .	475
II.	RÉGIMEN DEL SUELO: CLASIFICACIÓN Y APROVECHAMIENTO . . . . .	475
1.	Régimen del suelo . . . . .	475
2.	Clasificación y categorías . . . . .	475
2.1.	Suelo urbano . . . . .	476
2.2.	Suelo urbanizable . . . . .	476
2.3.	Suelo no urbanizable (SNU) . . . . .	476
3.	Régimen estatutario de la propiedad del suelo . . . . .	477
3.1.	Suelo no urbanizable . . . . .	477
3.2.	Suelo urbanizable y urbano . . . . .	478
III.	PLANEAMIENTO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PLANES URBANÍSTICOS . . . . .	479
1.	Ordenación del Territorio . . . . .	479
2.	Planeamiento urbanístico . . . . .	480

2.1.	Ordenación estructural y pormenorizada PGOU . . . . .	480
2.2.	Ordenación estructural y pormenorizada planeamiento de desarrollo . . . . .	481
IV.	PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE PLANES. INNOVACIÓN DEL PLANEAMIENTO Y MODIFICACIONES NO SUSTANCIALES . . . . .	482
1.	Procedimiento de elaboración y aprobación de planes . . . . .	482
2.	Alteración del planeamiento y modificaciones no sustanciales . . . . .	486
V.	LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. SISTEMAS DE ACTUACIÓN. SISTEMAS PÚBLICOS Y PRIVADOS. AGENTE URBANIZADOR Y EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN . . . . .	488
1.	Ideas Generales . . . . .	488
2.	Elección de los sistemas de gestión . . . . .	489
3.	Actuaciones aisladas . . . . .	489
4.	Actuaciones integradas . . . . .	489
5.	Reparcelación . . . . .	490
6.	Modos de gestión . . . . .	491
6.1.	Gestión directa . . . . .	491
6.2.	Gestión indirecta . . . . .	491
7.	Actuaciones de rehabilitación urbana . . . . .	493
8.	Obtención de terrenos dotacionales y Ocupación directa . . . . .	494
9.	Sectorios concertados de urbanización prioritaria . . . . .	494
VI.	EXPROPIACIÓN Y PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO, EL DEBER DE CONSERVACIÓN Y LA DECLARACIÓN DE RUINA. . . . .	495
1.	Expropiación . . . . .	495
2.	Patrimonio municipal del suelo . . . . .	496
2.1.	Constitución y bienes integrantes . . . . .	496
2.2.	Destino del PPS . . . . .	496
2.3.	Disposición . . . . .	497
2.4.	Otros modos de intervención . . . . .	498
3.	El deber de conservación: ámbito y deber normal de conservación . . . . .	498
4.	Declaración de ruina . . . . .	499
4.1.	Nociones generales . . . . .	499
4.2.	Ruina inminente . . . . .	500
VII.	INSPECCIÓN URBANÍSTICA, LICENCIAS URBANÍSTICAS Y OTRAS INTERVENCIONES ALTERNATIVAS . . . . .	500
1.	Inspección urbanística . . . . .	500
2.	Licencias y fórmulas alternativas . . . . .	500
2.1.	Títulos habilitantes . . . . .	500
2.2.	Régimen Jurídico . . . . .	501
2.3.	Actos de la Comunidad Autónoma . . . . .	502

VIII. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD Y RÉGIMEN SANCIONADOR. CONSERVACIÓN Y RECEPCIÓN DE URBANIZACIONES. EDIFICACIÓN FORZOSA . . . . .	502
1. Protección de la legalidad. . . . .	502
2. El régimen sancionador. . . . .	503
3. Conservación y recepción de urbanizaciones . . . . .	505
<b>Capítulo 3. ASTURIAS.</b> . . . .	<b>507</b>
I. REGULACIÓN LEGAL URBANÍSTICA . . . . .	507
II. RÉGIMEN DEL SUELO: CLASIFICACIÓN. CATEGORÍA Y APROVECHAMIENTO. . . . .	507
1. Clasificación . . . . .	507
1.1. Suelo urbano. . . . .	507
1.2. Suelo no urbanizable . . . . .	508
1.3. Suelo urbanizable . . . . .	509
2. Régimen estatutario. . . . .	509
2.1. Suelo Urbano . . . . .	509
2.2. Derechos y deberes en SNU . . . . .	510
2.3. Derechos y deberes en suelo urbanizable . . . . .	512
III. PLANEAMIENTO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PLANES URBANÍSTICOS . . . . .	513
1. Ordenación del Territorio . . . . .	513
2. Planificación urbanística . . . . .	514
IV. PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN Y APROBACIÓN PLANES. INNOVACIÓN DEL PLANEAMIENTO Y MODIFICACIONES NO SUSTANCIALES . . . . .	516
V. LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. SISTEMAS DE ACTUACIÓN. SISTEMAS PÚBLICOS Y PRIVADOS. AGENTE URBANIZADOR Y EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN. RÉGIMEN LEGAL DE LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS . . . . .	518
1. Ideas generales y presupuestos de la ejecución . . . . .	518
2. Actuación mediante polígono o unidades de actuación . . . . .	519
3. Sistemas de actuación: Ideas Generales. . . . .	519
4. Sistema de actuación en suelo urbanizable prioritario. . . . .	519
5. Sistemas de actuación en SURble no prioritario y en SUNC . . . . .	520
5.1. Sistema de compensación . . . . .	520
5.2. Sistema de cooperación . . . . .	521
5.3. Sistema de expropiación . . . . .	522
6. Reparcelación urbanística . . . . .	522
7. Actuaciones asistemáticas en suelo urbano . . . . .	523
8. Obtención de terrenos dotacionales . . . . .	523

9.	Convenios urbanísticos . . . . .	524
VI.	EXPROPIACIÓN Y PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO, EL DEBER DE CONSERVACIÓN Y LA DECLARACIÓN DE RUINA. . . . .	524
1.	Expropiación. . . . .	524
2.	Patrimonio Municipal del Suelo (PMS) . . . . .	525
2.1.	Régimen jurídico. . . . .	525
2.2.	Disposición de los bienes . . . . .	526
2.3.	Otros instrumentos de intervención en el mercado del suelo . . . . .	526
3.	El deber de conservación . . . . .	527
3.1.	El deber de conservación y rehabilitación. . . . .	527
3.2.	Órdenes de ejecución. . . . .	528
4.	Declaración de ruina. . . . .	528
4.1.	Nociones generales. . . . .	528
4.2.	Ruina física inminente. . . . .	529
VII.	INSPECCIÓN URBANÍSTICA, LICENCIAS URBANÍSTICAS Y OTRAS INTERVENCIONES ALTERNATIVAS. . . . .	529
1.	Inspección. . . . .	529
2.	Licencias urbanísticas y otras . . . . .	530
2.1.	Actos sometidos a licencia . . . . .	530
2.2.	Tramitación. . . . .	530
2.3.	Actos no sujetos a licencia urbanística y promovidos por Administraciones públicas. . . . .	531
2.4.	Caducidad . . . . .	531
VIII.	PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD Y RÉGIMEN SANCIONADOR. CONSERVACIÓN Y RECEPCIÓN DE URBANIZACIONES . . . . .	532
1.	Protección de la legalidad y régimen sancionador. . . . .	532
2.	Conservación y Recepción de Urbanizaciones . . . . .	534
	<b>Capítulo 4. BALEARES. . . . .</b>	<b>535</b>
I.	REGULACIÓN LEGAL URBANÍSTICA . . . . .	535
II.	RÉGIMEN DEL SUELO: CLASIFICACIÓN Y APROVECHAMIENTO . . . . .	535
1.	Clasificación del suelo . . . . .	535
2.	El suelo urbano (SU) . . . . .	536
2.1.	Concepto . . . . .	536
2.2.	Régimen estatutario de los propietarios de SU. . . . .	536
3.	El suelo urbanizable . . . . .	537
3.1.	Concepto . . . . .	537
3.2.	Derechos y deberes de los propietarios de SURble . . . . .	537
4.	El suelo rústico . . . . .	538

4.1.	Concepto . . . . .	538
4.2.	Derechos y deberes de los propietarios de suelo rústico . . . . .	538
III.	PLANEAMIENTO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PLANES URBANÍSTICOS . . . . .	540
1.	Plan General . . . . .	540
2.	Planes de ordenación detallada . . . . .	542
3.	Planeamiento de desarrollo . . . . .	544
IV.	PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN Y APROBACIÓN PLANES. . . . .	545
1.	Nociones generales . . . . .	545
2.	Innovación del planeamiento y modificaciones no sustanciales . . . . .	546
V.	LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. SISTEMAS DE ACTUACIÓN. SISTEMAS PÚBLICOS Y PRIVADOS. AGENTE URBANIZADOR Y EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN. RÉGIMEN LEGAL DE LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS . . . . .	547
1.	Ejecución del Planeamiento: Disposiciones generales . . . . .	547
2.	Actuaciones urbanísticas . . . . .	548
2.1.	Actuaciones edificatorias . . . . .	548
2.2.	Actuaciones de transformación urbanística . . . . .	548
2.3.	Actuaciones aisladas . . . . .	548
3.	El aprovechamiento urbanístico objetivo, público, medio y subjetivo de una actuación . . . . .	549
4.	Sistemas de actuación: Clases, nociones generales y reparcelación. . . . .	549
4.1.	Clases . . . . .	549
4.2.	La reparcelación . . . . .	550
4.3.	Modalidad de Compensación . . . . .	551
4.4.	Modalidad de cooperación . . . . .	551
5.	El sistema de expropiación . . . . .	551
6.	Otros instrumentos ejecución . . . . .	552
6.1	Las actuaciones de dotación . . . . .	552
6.2.	Ocupación directa . . . . .	552
6.3.	Convenios urbanísticos . . . . .	552
VI.	EXPROPIACIÓN Y PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO, EL DEBER DE CONSERVACIÓN Y LA DECLARACIÓN DE RUINA. . . . .	553
1.	Expropiaciones . . . . .	553
1.1.	Supuestos expropiatorios. . . . .	553
1.2.	Régimen general . . . . .	554
2.	Patrimonio municipal del suelo. . . . .	554
2.1.	Regulación legal y bienes integrantes . . . . .	554
2.2.	Destino y Disposición del PPS . . . . .	555
2.3.	Otros instrumentos de intervención en el mercado del suelo . . . . .	556

3.	El deber de conservación . . . . .	556
3.1.	Ideas Generales. . . . .	556
3.2.	Ordenes de ejecución. . . . .	557
4.	Declaración de Ruina . . . . .	557
4.1.	Ideas Generales. . . . .	557
4.2.	Efectos de la declaración de ruina. . . . .	558
4.3.	Ruina física inminente. . . . .	558
VII.	INSPECCIÓN URBANÍSTICA, LICENCIAS URBANÍSTICAS Y OTRAS INTERVENCIONES ALTERNATIVAS. . . . .	558
1.	La inspección urbanística . . . . .	558
2.	Licencias urbanísticas y alternativas . . . . .	559
2.1.	Medios de intervención administrativa . . . . .	559
2.2.	Licencias urbanísticas . . . . .	559
2.3.	Comunicación previa . . . . .	560
2.4.	Actos Administraciones públicas. . . . .	561
VIII.	PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD Y RÉGIMEN SANCIONADOR. CONSERVACIÓN Y RECEPCIÓN DE URBANIZACIONES. EDIFICACIÓN FORZOSA . . . . .	561
1.	Protección de la legalidad y régimen sancionador. . . . .	561
2.	Conservación y recepción de urbanizaciones . . . . .	563
3.	Edificación forzosa . . . . .	563
<b>Capítulo 5. CANARIAS . . . . .</b>		<b>565</b>
I.	REGULACIÓN LEGAL URBANÍSTICA . . . . .	565
II.	RÉGIMEN DEL SUELO: SITUACIÓN, CLASIFICACIÓN Y APROVECHAMIENTO. . . . .	565
1.	Régimen estatutario del suelo . . . . .	565
2.	Clasificación, categorización y calificación del suelo . . . . .	566
2.1.	Suelo rústico (SR) . . . . .	566
2.2.	Suelo urbanizable. . . . .	567
2.3.	Suelo urbano. . . . .	568
3.	Régimen jurídico del suelo . . . . .	568
3.1.	Suelo rústico . . . . .	568
3.2.	Régimen jurídico del suelo urbanizable . . . . .	571
3.3.	Régimen jurídico del suelo urbano . . . . .	572
III.	PLANEAMIENTO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PLANES URBANÍSTICOS . . . . .	572
1.	Nociones generales. . . . .	572
2.	Instrumentos de ordenación general de los recursos naturales y del territorio . . . . .	573

3.	Instrumentos de ordenación urbanística . . . . .	576
IV.	PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN Y APROBACIÓN PLANES. INNOVACIÓN DEL PLANEAMIENTO Y MODIFICACIONES NO SUSTANCIALES . . . . .	577
V.	LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. SISTEMAS DE ACTUACIÓN. SISTEMAS PÚBLICOS Y PRIVADOS. AGENTE URBANIZADOR Y EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN. RÉGIMEN LEGAL DE LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS . . . . .	580
1.	Nociones generales . . . . .	580
2.	Aprovechamiento medio y unidades de actuación . . . . .	580
2.1.	El aprovechamiento medio . . . . .	580
2.2.	Las unidades de actuación . . . . .	581
3.	Los sistemas de ejecución del planeamiento. Clases . . . . .	581
4.	Forma de gestión de los sistemas privados. . . . .	583
4.1.	Sistema de concierto. . . . .	583
4.2.	Sistema de compensación. . . . .	583
4.3.	Sistema de ejecución empresarial . . . . .	583
5.	Forma de gestión de los sistemas ejecución pública . . . . .	584
5.1.	Sistema de cooperación . . . . .	584
5.2.	Sistema de expropiación . . . . .	584
5.3.	Sistema de ejecución forzosa . . . . .	585
6.	Forma de ejecución de los sistemas generales. . . . .	585
7.	Actuaciones urbanísticas aisladas . . . . .	585
VI.	EXPROPIACIÓN Y PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO, EL DEBER DE CONSERVACIÓN Y LA DECLARACIÓN DE RUINA. . . . .	585
1.	Expropiación forzosa. . . . .	585
2.	Patrimonio público de suelo . . . . .	586
2.1.	Constitución y gestión. . . . .	586
2.2.	Bienes integrantes . . . . .	586
2.3.	Destino y disposición de los bienes. . . . .	587
2.4.	Otros instrumentos de intervención en el mercado del suelo: Derecho de superficie y Tanteo y Retracto . . . . .	588
3.	El deber de conservación . . . . .	588
3.1.	Ideas Generales. . . . .	588
3.2.	Inspección técnica de edificaciones . . . . .	589
3.3.	Órdenes de ejecución de obras de conservación o de intervención. . . . .	589
4.	Situación legal de ruina. . . . .	589
4.1.	Ideas Generales. . . . .	589
4.2.	Procedimiento. . . . .	589
4.3.	Ruina inminente . . . . .	590

VII.	INSPECCIÓN URBANÍSTICA, LICENCIAS URBANÍSTICAS Y OTRAS INTERVENCIONES ALTERNATIVA .....	590
1.	La inspección urbanística .....	590
2.	Licencias y otras alternativas .....	591
2.1.	Títulos habilitantes: Licencias .....	591
2.2.	Comunicación previa .....	591
2.3.	No sujeción a título o requisito habilitante .....	592
2.4.	Régimen jurídico de las licencias urbanísticas y comunicación previa .....	592
VIII.	PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD Y RÉGIMEN SANCIONADOR. CONSERVACIÓN Y RECEPCIÓN DE URBANIZACIONES .....	593
1.	Protección de la legalidad .....	593
2.	Régimen sancionador .....	594
3.	Conservación y recepción de urbanizaciones .....	596
	<b>Capítulo 6. CANTABRIA .....</b>	<b>597</b>
I.	REGULACIÓN LEGAL URBANÍSTICA .....	597
II.	RÉGIMEN DEL SUELO: CLASIFICACIÓN Y APROVECHAMIENTO .....	597
1.	Clasificación y categoría del suelo .....	597
1.1.	Suelo urbano .....	598
1.2.	Suelo urbanizable .....	600
1.3.	Suelo rústico .....	601
III.	PLANEAMIENTO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PLANES URBANÍSTICOS .....	603
IV.	PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN Y APROBACIÓN PLANES. INNOVACIÓN DEL PLANEAMIENTO Y MODIFICACIONES NO SUSTANCIALES .....	605
V.	LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. SISTEMAS DE ACTUACIÓN. SISTEMAS PÚBLICOS Y PRIVADOS. AGENTE URBANIZADOR Y EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN. RÉGIMEN LEGAL DE LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS .....	606
1.	Ideas Generales: Gestión urbanística .....	606
2.	Presupuestos de la ejecución: Planeamiento pormenorizado y Aprovechamiento Urbanístico .....	607
3.	Instrumentos de Gestión Urbanística. Convenios urbanísticos .....	608
4.	Obtención de terrenos Dotacionales .....	609
5.	Actuaciones Aisladas e Integradas .....	609
5.1.	Sistema de Compensación .....	610
5.2.	Sistema de Cooperación .....	611
5.3.	Sistema de Expropiación .....	611
5.4.	Sistema de Concesión de Obra Urbanizadora .....	612
6.	Normas de Ejecución en los Pequeños Municipios .....	613

VI.	EXPROPIACIÓN Y PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO, EL DEBER DE CONSERVACIÓN Y LA DECLARACIÓN DE RUINA. . . . .	613
1.	Expropiación urbanística. . . . .	613
2.	Patrimonio Municipal del suelo. . . . .	614
2.1.	Concepto y Naturaleza . . . . .	614
2.2.	Titularidad local y autonómica . . . . .	614
2.3.	Bienes integrantes . . . . .	615
2.4.	Destino . . . . .	615
2.5.	Disposición. . . . .	616
2.6.	Otros instrumentos de intervención en el mercado del suelo	617
2.7.	Derechos de tanteo y retracto . . . . .	617
3.	El deber de conservación . . . . .	618
3.1.	Ideas Generales. . . . .	618
3.2.	Ordenes de ejecución. . . . .	618
4.	Declaración de ruina. . . . .	618
4.1.	Ideas Generales. . . . .	618
VII.	INSPECCIÓN URBANÍSTICA, LICENCIAS URBANÍSTICAS Y OTRAS INTERVENCIONES ALTERNATIVA . . . . .	619
1.	Inspección Urbanística . . . . .	619
2.	Licencias urbanísticas . . . . .	619
VIII.	PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD Y RÉGIMEN SANCIONADOR. CONSERVACIÓN Y RECEPCIÓN DE URBANIZACIONES . . . . .	620
1.	Protección de la legalidad. . . . .	620
2.	Régimen sancionador . . . . .	621
3.	Recepción y conservación de urbanizaciones. . . . .	621
	<b>Capítulo 7. CASTILLA-LA MANCHA . . . . .</b>	<b>623</b>
I.	REGULACIÓN LEGAL URBANÍSTICA . . . . .	623
II.	RÉGIMEN DEL SUELO: CLASIFICACIÓN Y APROVECHAMIENTO . . . . .	624
1.	Clasificación y categorización del suelo en Municipios con POM. . . . .	624
1.1.	Suelo urbano. . . . .	624
1.2.	Suelo urbanizable . . . . .	625
1.3.	Suelo rústico . . . . .	625
2.	Municipios sin POM: Suelo urbano y rústico. . . . .	626
3.	Régimen del suelo. . . . .	626
3.1.	Rústico . . . . .	626
3.2.	El régimen del SU y SURble . . . . .	628
3.3.	El régimen del suelo urbano . . . . .	629

III.	PLANEAMIENTO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PLANES URBANÍSTICOS . . . . .	630
1.	Instrumentos de ordenación territorial. . . . .	630
2.	Los instrumentos de ordenación urbanística . . . . .	631
3.	Planes Especiales. . . . .	632
IV.	PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN Y APROBACIÓN PLANES. . . . .	632
1.	Planes de ordenación territorial. . . . .	632
1.1.	Los Planes de Singular Interés . . . . .	632
1.2.	Los Proyectos de Singular Interés . . . . .	633
2.	Planes de Ordenación urbanística. Elaboración y aprobación de los Planes Generales: Planes de Ordenación Municipal y de Delimitación de Suelo Urbano . . . . .	633
3.	Elaboración y aprobación de los Planes de Desarrollo . . . . .	635
3.1.	Planes Parciales y Planes Especiales de Reforma Interior. Instrumentos de apoyo . . . . .	635
3.2.	Catálogos de bienes y espacios protegidos . . . . .	635
3.3.	Estudios de detalle . . . . .	636
3.4.	Planes especiales . . . . .	636
4.	Innovación del planeamiento y modificaciones no sustanciales . . . . .	636
4.1.	Innovaciones. . . . .	636
4.2.	Modificaciones no sustanciales. . . . .	637
V.	LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. SISTEMAS DE ACTUACIÓN. SISTEMAS PÚBLICOS Y PRIVADOS. AGENTE URBANIZADOR Y EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN. RÉGIMEN LEGAL DE LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS . . . . .	637
1.	Ejecución urbanística: Requisitos previos: Las áreas de reparto y los aprovechamientos tipo . . . . .	637
2.	La reparcelación . . . . .	638
3.	Las esferas de actuación pública y privada . . . . .	639
4.	Desarrollo de la Ejecución . . . . .	639
4.1.	Actuaciones Urbanizadoras y Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) . . . . .	639
4.2.	La iniciativa en la tramitación de Programas de Actuación Urbanizadora . . . . .	640
4.3.	Relaciones entre el urbanizador y propietarios, en régimen de gestión indirecta. . . . .	641
4.4.	Tramitación gestión indirecta . . . . .	642
5.	La ejecución de los sistemas generales y locales . . . . .	643
6.	Otras formas de ejecución: La ejecución de actuaciones urbanizadoras en régimen de obras públicas ordinarias . . . . .	644
7.	La ejecución en actuaciones edificatorias . . . . .	644

VI.	EXPROPIACIÓN Y PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO, EL DEBER DE CONSERVACIÓN Y LA DECLARACIÓN DE RUINA. . . . .	644
1.	Expropiación. . . . .	644
2.	Patrimonios Públicos del Suelo. . . . .	645
2.1.	El Régimen general del PPS. . . . .	645
2.2.	Destino. . . . .	646
2.3.	Disposición. . . . .	647
2.4.	Otros instrumentos de intervención: Derecho de superficie y de tanteo y retracto. . . . .	648
3.	El deber de conservación. . . . .	648
3.1.	Ideas Generales. . . . .	649
3.2.	El informe de evaluación del edificio. . . . .	649
4.	La situación legal de ruina. . . . .	649
4.1.	Régimen general. . . . .	649
4.2.	Efectos. . . . .	650
4.3.	Las órdenes de ejecución de obras de conservación y obras de intervención. . . . .	650
4.4.	La ruina física inminente. . . . .	650
VII.	INSPECCIÓN URBANÍSTICA, LICENCIAS URBANÍSTICAS Y OTRAS INTERVENCIONES ALTERNATIVAS. . . . .	651
1.	Inspección urbanística. . . . .	651
2.	Licencias urbanísticas y comunicaciones previas. . . . .	651
2.1.	Licencias urbanísticas: Supuestos y procedimiento. . . . .	651
2.2.	Actos sujetos a comunicación previa. . . . .	653
VIII.	PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD Y RÉGIMEN SANCIONADOR. CONSERVACIÓN Y RECEPCIÓN DE URBANIZACIONES. . . . .	654
1.	Protección de la Legalidad. . . . .	654
2.	Régimen sancionador. . . . .	654
3.	Conservación y Recepción de urbanizaciones. . . . .	657
	<b>Capítulo 8. CASTILLA-LEÓN. . . . .</b>	<b>659</b>
I.	REGULACIÓN LEGAL URBANÍSTICA. . . . .	659
II.	RÉGIMEN DEL SUELO. . . . .	659
1.	Clasificación y situación. . . . .	659
1.1.	Suelo urbano. . . . .	659
1.2.	Suelo urbanizable. . . . .	660
1.3.	Suelo rústico. . . . .	660
2.	Régimen del suelo. a. Régimen del suelo Urbano y urbanizable. . .	661
2.1.	Régimen del suelo rústico. . . . .	663

2.2.	Régimen de los Municipios sin planeamiento urbanístico . . .	664
III.	PLANEAMIENTO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PLANES URBANÍSTICOS . . . . .	665
1.	Planeamiento de Ordenación del Territorio. . . . .	665
2.	Planeamiento urbanístico . . . . .	665
2.1.	Clasificación . . . . .	665
3.	Régimen general de la Ordenación urbana . . . . .	666
4.	Régimen específico del Planeamiento general. . . . .	667
4.1.	Plan General de Ordenación Urbana . . . . .	667
4.2.	Normas urbanísticas . . . . .	668
5.	Régimen específico del planeamiento de desarrollo . . . . .	668
5.1.	Estudios de detalle . . . . .	668
5.2.	Los Planes Parciales . . . . .	668
5.3.	Planes especiales . . . . .	669
5.4.	Planes especiales de protección . . . . .	669
5.5.	Planes especiales de reforma interior . . . . .	669
IV.	ELABORACIÓN Y APROBACIÓN PLANES. INNOVACIÓN DEL PLANEAMIENTO Y MODIFICACIONES NO SUSTANCIALES. . . . .	669
1.	Elaboración y aprobación del planeamiento urbanístico . . . . .	669
1.1.	Elaboración y avances. . . . .	669
1.2.	Aprobación inicial, información pública y suspensión de licencias . . . . .	670
1.3.	Aprobación del planeamiento general. . . . .	670
1.4.	Aprobación del planeamiento de desarrollo . . . . .	671
1.5.	Vigencia, revisión y modificación . . . . .	671
V.	LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. SISTEMAS DE ACTUACIÓN. SISTEMAS PÚBLICOS Y PRIVADOS. AGENTE URBANIZADOR Y EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN. RÉGIMEN LEGAL DE LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS . . . . .	672
1.	Disposiciones generales . . . . .	672
2.	Actuaciones aisladas . . . . .	672
3.	Gestión de actuaciones integradas: Unidades de actuación. . . . .	673
4.	Sistemas de actuación. Proyectos de Actuación. . . . .	673
5.	Sistema de concierto . . . . .	674
6.	Sistema de compensación. . . . .	675
7.	Sistema de Cooperación . . . . .	675
8.	Sistema de Concurrencia. . . . .	675
9.	Sistema de expropiación . . . . .	676
10.	Formas complementarias de gestión urbanística . . . . .	677
10.1.	Ocupación directa . . . . .	677
11.	Convenios urbanísticos . . . . .	677

VI.	EXPROPIACIÓN Y PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO, EL DEBER DE CONSERVACIÓN Y LA DECLARACIÓN DE RUINA. . . . .	678
1.	Expropiaciones urbanísticas . . . . .	678
2.	Patrimonios Públicos del suelo (PPS). . . . .	678
2.1.	Régimen legal . . . . .	678
2.2.	Bienes integrantes . . . . .	679
2.3.	Los fines del PPS. . . . .	680
2.4.	Disposición del PMS. . . . .	680
2.5.	La gestión y otros instrumentos de intervención en el mercado del suelo . . . . .	681
3.	El deber de conservación . . . . .	681
3.1.	Deberes de uso y conservación. . . . .	681
3.2.	Fomento de la edificación, conservación y rehabilitación. . . . .	682
4.	Declaración de ruina. Venta forzosa o sustitución. . . . .	682
VII.	INSPECCIÓN URBANÍSTICA, LICENCIAS URBANÍSTICAS Y OTRAS INTERVENCIONES ALTERNATIVAS. . . . .	683
1.	Inspección urbanística. . . . .	683
2.	Licencia urbanística . . . . .	683
2.1.	Actos sometidos a licencia urbanística . . . . .	683
2.2.	Régimen jurídico licencia urbanística. Competencia y procedimiento . . . . .	683
2.3.	Actos sujetos a declaración responsable . . . . .	684
VIII.	PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD Y RÉGIMEN SANCIONADOR. CONSERVACIÓN Y RECEPCIÓN DE URBANIZACIONES . . . . .	685
1.	Protección de la legalidad. a. Frente actos en ejecución . . . . .	685
2.	Régimen sancionador . . . . .	686
3.	Conservación y recepción de urbanizaciones . . . . .	686
<b>Capítulo 9.</b>	<b>CATALUÑA . . . . .</b>	<b>689</b>
I.	REGULACIÓN LEGAL URBANÍSTICA . . . . .	689
II.	RÉGIMEN DEL SUELO: CLASIFICACIÓN Y APROVECHAMIENTO . . . . .	689
1.	Clasificación del Suelo . . . . .	689
1.1.	Suelo Urbano . . . . .	689
1.2.	Suelo no urbanizable . . . . .	690
1.3.	Concepto de suelo urbanizable. . . . .	691
2.	Régimen del suelo: Los derechos y los deberes de los propietarios de suelo . . . . .	691
2.1.	Derechos de propietarios del SU y SURble . . . . .	691
2.2.	Deberes . . . . .	692
2.3.	Régimen del Suelo no urbanizable . . . . .	692

III.	PLANEAMIENTO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PLANES URBANÍSTICOS .....	694
IV.	PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN Y APROBACIÓN PLANES. INNOVACIÓN DEL PLANEAMIENTO Y MODIFICACIONES NO SUBSTANCIALES .....	697
V.	LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.....	700
1.	Ideas Generales.....	700
2.	Sistemas de actuación urbanística: Clases .....	701
3.	Modalidad de compensación básica .....	702
4.	Modalidad de compensación por concertación.....	703
5.	Modalidad de cooperación .....	704
6.	Sectores de urbanización prioritaria .....	704
7.	Sistema de actuación urbanística por expropiación.....	705
8.	Ocupación directa .....	705
VI.	EXPROPIACIÓN Y PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO Y VIVIENDA. EL DEBER DE CONSERVACIÓN Y LA DECLARACIÓN DE RUINA ....	706
1.	Expropiación Forzosa: Ideas Generales .....	706
2.	Patrimonio público del suelo.....	706
2.1.	Regulación y concepto .....	706
2.2.	Titularidad .....	707
2.3.	Bienes integrantes.....	707
2.4.	Destino .....	708
2.5.	Disposición.....	709
2.6.	Otros instrumentos del PPSV.....	710
3.	El deber de conservación: Ideas Generales .....	710
3.1.	Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación y órdenes de ejecución.....	710
3.2.	Declaración de estado ruinoso .....	711
VII.	INSPECCIÓN URBANÍSTICA, LICENCIAS URBANÍSTICAS Y OTRAS INTERVENCIONES ALTERNATIVAS.....	712
1.	Inspección Urbanística .....	712
2.	Licencias urbanísticas .....	712
2.1.	Licencias, comunicaciones previas y actos exentos.....	712
2.2.	Régimen jurídico de las licencias urbanísticas.....	713
VIII.	PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD Y RÉGIMEN SANCIONADOR. CONSERVACIÓN Y RECEPCIÓN DE URBANIZACIONES .....	713
1.	Protección de la legalidad.....	713
2.	Régimen sancionador .....	714
3.	Conservación y recepción de urbanizaciones .....	717

<b>Capítulo 10. EXTREMADURA</b> . . . . .	719
I. REGULACIÓN LEGAL URBANÍSTICA . . . . .	719
II. RÉGIMEN DEL SUELO: CLASIFICACIÓN Y APROVECHAMIENTO . . . . .	719
1. Ideas Generales sobre la clasificación del suelo . . . . .	719
1.1. Suelo urbano. . . . .	720
1.2. Suelo urbanizable. . . . .	721
1.3. Suelo rústico . . . . .	721
2. Régimen estatutario del suelo: Disposiciones generales. . . . .	721
3. Régimen del suelo. . . . .	722
3.1. Suelo rústico . . . . .	722
3.2. Régimen del suelo urbano y urbanizable . . . . .	723
III. PLANEAMIENTO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PLANES URBANÍSTICOS . . . . .	725
IV. PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN Y APROBACIÓN PLANES. INNOVACIÓN DEL PLANEAMIENTO Y MODIFICACIONES NO SUSTANCIALES . . . . .	730
V. LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. SISTEMAS DE ACTUACIÓN. SISTEMAS PÚBLICOS Y PRIVADOS. AGENTE URBANIZADOR Y EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN. RÉGIMEN LEGAL DE LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS . . . . .	732
1. La actividad de ejecución . . . . .	732
1.1. Presupuestos de la actividad de ejecución . . . . .	733
1.2. Modalidades de la actividad de ejecución . . . . .	734
1.3. Clases y elección del sistema de ejecución . . . . .	734
1.4. Los Sistemas de Ejecución en Régimen de Gestión directa . . . . .	735
1.5. Los Sistemas de Ejecución en Régimen de Gestión Indirecta. . . . .	735
1.6. Otras formas de ejecución del planeamiento . . . . .	736
1.7. Programa de Ejecución . . . . .	736
1.8. Agente urbanizador. . . . .	737
1.9. Convenios. . . . .	737
VI. EXPROPIACIÓN Y PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO, EL DEBER DE CONSERVACIÓN Y LA DECLARACIÓN DE RUINA. . . . .	738
1. Supuestos expropiatorios. . . . .	738
2. Patrimonio municipal del suelo. Régimen jurídico . . . . .	738
2.1. Constitución, titularidad y naturaleza . . . . .	738
2.2. Bienes integrantes . . . . .	738
2.3. Destino . . . . .	739
2.4. Disposición. . . . .	740
2.5. Otros instrumentos de intervención en el mercado del suelo . . . . .	740
3. El deber de conservación y rehabilitación . . . . .	741

3.1.	Ideas Generales . . . . .	741
3.2.	El deber legal de conservación . . . . .	741
3.3.	Órdenes de ejecución . . . . .	741
4.	Ruina legal . . . . .	742
4.1.	Régimen legal . . . . .	742
4.2.	Ruina física inminente . . . . .	742
VII.	INSPECCIÓN URBANÍSTICA, LICENCIAS URBANÍSTICAS Y OTRAS INTERVENCIONES ALTERNATIVAS . . . . .	743
1.	Inspección urbanística . . . . .	743
2.	Procedimientos de intervención de actuaciones urbanísticas . . . . .	743
2.1.	Licencias urbanísticas: Régimen general . . . . .	743
2.2.	Licencia primera ocupación, de interés general y provisionales . . . . .	744
2.3.	Los actos de las Administraciones públicas . . . . .	745
2.4.	Efectos y caducidad de la licencia urbanística . . . . .	745
2.5.	Comunicaciones previas de obras, instalación y construcción . . . . .	746
VIII.	PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD Y RÉGIMEN SANCIONADOR. CONSERVACIÓN Y RECEPCIÓN DE URBANIZACIONES . . . . .	747
1.	Protección de la Legalidad y Régimen Sancionador . . . . .	747
2.	Conservación y recepción de urbanizaciones . . . . .	748
	<b>Capítulo 11. GALICIA . . . . .</b>	<b>749</b>
I.	REGULACIÓN LEGAL URBANÍSTICA . . . . .	749
II.	RÉGIMEN DEL SUELO: CLASIFICACIÓN Y APROVECHAMIENTO . . . . .	750
1.	La clasificación del suelo . . . . .	750
1.1.	Suelo urbano . . . . .	750
1.2.	Suelo de núcleo rural . . . . .	751
1.3.	Suelo urbanizable . . . . .	753
1.4.	Suelo rústico . . . . .	753
III.	PLANEAMIENTO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PLANES URBANÍSTICOS . . . . .	754
IV.	PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS PLANES. INNOVACIÓN DEL PLANEAMIENTO Y MODIFICACIONES NO SUSTANCIALES . . . . .	758
1.	Procedimiento de elaboración y aprobación de los planes . . . . .	758
2.	Innovación del planeamiento y modificaciones no sustanciales . . . . .	759
V.	LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. SISTEMAS DE ACTUACIÓN. SISTEMAS PÚBLICOS Y PRIVADOS. AGENTE URBANIZADOR Y EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN. RÉGIMEN LEGAL DE LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS . . . . .	760

1.	Régimen general . . . . .	760
2.	Actuaciones aisladas . . . . .	761
3.	Sistemas de actuación . . . . .	762
3.1.	Clases, elección y régimen general . . . . .	762
3.2.	Sistema de cooperación . . . . .	762
3.3.	Sistema de expropiación . . . . .	763
3.4.	Sistema de compensación . . . . .	763
3.5.	Sistema de concierto . . . . .	764
4.	Convenios Urbanísticos. . . . .	765
VI.	EXPROPIACIÓN Y PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO, EL DEBER DE CONSERVACIÓN Y LA DECLARACIÓN DE RUINA. . . . .	765
1.	Los supuestos expropiatorios. . . . .	765
2.	Los Patrimonios Públicos del suelo . . . . .	766
2.1.	Constitución . . . . .	766
2.2.	Bienes Integrantes y destino de los PPS. . . . .	766
2.3.	Disposición del PPS . . . . .	767
3.	El deber de conservación . . . . .	767
3.1.	Ampliación deber conservación . . . . .	767
3.2.	Órdenes de ejecución. . . . .	767
3.3.	Registro de Solares y Venta forzosa. . . . .	768
4.	Declaración de ruina. . . . .	768
VII.	INSPECCIÓN URBANÍSTICA, LICENCIAS URBANÍSTICAS Y OTRAS INTERVENCIONES ALTERNATIVAS. . . . .	769
1.	Inspección urbanística. . . . .	769
2.	Títulos habilitantes de naturaleza urbanística . . . . .	770
2.1.	Actos sujetos a comunicaciones previas y licencias urbanísticas . . . . .	770
2.2.	Procedimiento de otorgamiento de licencias. Caducidad de las licencias . . . . .	770
2.3.	Procedimiento para la tramitación de las comunicaciones previas . . . . .	771
2.4.	Actos promovidos por las administraciones públicas. . . . .	772
VIII.	PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD Y RÉGIMEN SANCIONADOR. CONSERVACIÓN Y RECEPCIÓN DE URBANIZACIONES . . . . .	772
1.	Protección de la legalidad y régimen sancionador. . . . .	772
2.	Conservación y recepción de urbanizaciones . . . . .	774
	<b>Capítulo 12. MADRID.</b> . . . . .	<b>777</b>
I.	REGULACIÓN LEGAL URBANÍSTICA . . . . .	777

II.	RÉGIMEN DEL SUELO: SITUACIÓN, CLASIFICACIÓN Y APROVECHAMIENTO. . . . .	778
1.	Situación y Clasificación del suelo: Contenido estatutario del suelo	778
1.1.	Suelo urbano. . . . .	779
1.2.	Suelo urbanizable. . . . .	779
1.3.	Suelo no urbanizable de protección . . . . .	780
2.	Régimen urbanístico del suelo. . . . .	780
2.1.	Régimen urbanístico del SU . . . . .	780
2.2.	Régimen urbanístico del suelo urbanizable. . . . .	781
2.3.	Régimen urbanístico del suelo no urbanizable de protección (SNUP) . . . . .	781
2.4.	La calificación urbanística. . . . .	782
III.	PLANEAMIENTO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PLANES URBANÍSTICOS . . . . .	783
1.	Planeamiento de Ordenación territorial. . . . .	783
2.	La ordenación urbanística. . . . .	783
IV.	PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN Y APROBACIÓN PLANES. INNOVACIÓN DEL PLANEAMIENTO Y MODIFICACIONES NO SUSTANCIALES . . . . .	784
1.	Ordenación del territorio. . . . .	784
2.	Ordenación urbanística. . . . .	785
2.1.	Aprobación PGOU . . . . .	785
2.2.	Aprobación de planes parciales y especiales. . . . .	786
2.3.	Aprobación de los Estudios de Detalle y los Catálogos . . . . .	786
2.4.	Aprobación definitiva de los planes de ordenación urbanística . . . . .	787
V.	LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. SISTEMAS DE ACTUACIÓN. SISTEMAS PÚBLICOS Y PRIVADOS. RÉGIMEN LEGAL DE LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS . . . . .	789
1.	Actividad de ejecución . . . . .	789
1.1.	Presupuesto de ejecución y formas de Gestión . . . . .	789
2.	Áreas de reparto y Unidad de Ejecución . . . . .	789
3.	Reparcelación. Obtención y ejecución de las redes públicas . . . . .	790
4.	Sistemas de ejecución . . . . .	791
4.1.	Clases . . . . .	791
4.2.	Elección y sustitución del sistema . . . . .	792
5.	Sistema de compensación . . . . .	792
6.	Sistema de cooperación . . . . .	793
7.	Sistema de expropiación . . . . .	793
8.	Sistema de ejecución forzosa . . . . .	794
9.	Otras formas de ejecución. . . . .	794

VI.	EXPROPIACIÓN Y PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO, EL DEBER DE CONSERVACIÓN Y LA DECLARACIÓN DE RUINA. . . . .	795
1.	Expropiación. . . . .	795
1.1.	Supuestos expropiatorios. . . . .	795
2.	Patrimonio Municipal del suelo. . . . .	795
2.1.	Régimen general. . . . .	795
2.2.	Bienes integrantes. . . . .	796
2.3.	Destino. . . . .	796
2.4.	Disposición. . . . .	797
2.5.	Otros medios de intervención en el mercado del suelo. . . . .	798
3.	El deber de conservación. . . . .	798
3.1.	Deber normal de conservación y rehabilitación. . . . .	798
3.2.	Órdenes de ejecución de obras de conservación o rehabilitación. . . . .	799
4.	Ruina legal y ruina física. . . . .	799
4.1.	Situación legal de ruina. . . . .	799
4.2.	Ruina física inminente. . . . .	799
VII.	INSPECCIÓN URBANÍSTICA, LICENCIAS URBANÍSTICAS Y OTRAS INTERVENCIONES ALTERNATIVAS. . . . .	800
1.	Inspección urbanística. . . . .	800
2.	Intervención municipal en actos de usos del suelo y edificación. Títulos habilitantes de naturaleza urbanística. . . . .	800
2.1.	Licencias urbanísticas. . . . .	800
2.2.	Actos sometidos a declaración responsable urbanística. . . . .	801
2.3.	Actos no sujetos a título habilitante urbanístico. . . . .	802
2.4.	Revocación de títulos habilitantes. . . . .	802
2.5.	Obligaciones de las empresas suministradoras de servicios. . . . .	802
2.6.	Actos no sujetos a título habilitantes de naturaleza urbanística promovidos por otras Administraciones Públicas. . . . .	802
VIII.	PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD Y RÉGIMEN SANCIONADOR. CONSERVACIÓN Y RECEPCIÓN DE URBANIZACIONES. EDIFICACIÓN FORZOSA. . . . .	803
1.	Protección de la legalidad. . . . .	803
2.	Régimen sancionador. . . . .	804
3.	Conservación y Recepción de Urbanizaciones. . . . .	806
	<b>Capítulo 13. MURCIA. . . . .</b>	<b>809</b>
I.	REGULACIÓN LEGAL. . . . .	809
II.	RÉGIMEN DEL SUELO: CLASIFICACIÓN Y APROVECHAMIENTO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. . . . .	809

1.	Clasificación del suelo . . . . .	809
1.1.	Suelo urbano. . . . .	809
1.2.	Suelo no urbanizable . . . . .	810
1.3.	Suelo urbanizable. . . . .	810
2.	Aprovechamiento del suelo. . . . .	811
2.1.	Régimen del SU . . . . .	811
2.2.	Régimen del SURble. . . . .	812
2.3.	Régimen del SNU . . . . .	813
3.	Parcelaciones . . . . .	814
III.	PLANEAMIENTO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PLANES URBANÍSTICOS . . . . .	814
1.	Los Planes de Ordenación territorial . . . . .	814
1.1.	Instrumentos de ordenación del territorio: Ideas generales . . . . .	814
1.2.	Directrices de ordenación territorial . . . . .	815
1.3.	Actuaciones de interés regional. . . . .	815
1.4.	Instrumentos complementarios . . . . .	816
2.	Instrumentos de ordenación urbanística . . . . .	816
2.1.	Plan General Municipal de Ordenación . . . . .	816
2.2.	Las Normas Complementarias. . . . .	817
2.3.	Planes Parciales . . . . .	817
2.4.	Planes Especiales . . . . .	817
2.5.	Estudios de Detalle . . . . .	818
IV.	PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN Y APROBACIÓN PLANES. INNOVACIÓN DEL PLANEAMIENTO Y MODIFICACIONES NO SUSTANCIALES . . . . .	818
1.	Elaboración de los planes . . . . .	818
1.1.	Los Planes Generales Municipales de Ordenación . . . . .	818
1.2.	Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle. . . . .	819
2.	Tramitación de los planes . . . . .	819
2.1.	Actos preparatorios . . . . .	819
2.2.	Competencias para la aprobación de los planes . . . . .	820
2.3.	Disposiciones comunes al trámite de información pública . . . . .	820
2.4.	Tramitación conjunta . . . . .	820
2.5.	Aprobación definitiva del plan . . . . .	821
3.	Tramitación de los instrumentos de planeamiento urbanístico. . . . .	821
3.1.	Plan General Municipal de Ordenación . . . . .	821
3.2.	Tramitación de Planes Parciales y Especiales . . . . .	821
3.3.	Tramitación de Estudios de Detalle. . . . .	822
3.4.	Tramitación del planeamiento en casos especiales . . . . .	822

V.	LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. SISTEMAS DE ACTUACIÓN. SISTEMAS PÚBLICOS Y PRIVADOS. AGENTE URBANIZADOR Y EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN. RÉGIMEN LEGAL DE LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS . . . . .	822
1.	Las actuaciones aisladas . . . . .	823
2.	Gestión de actuaciones integradas . . . . .	823
3.	Sistemas de Iniciativa privada . . . . .	825
3.1.	Sistema de concertación directa . . . . .	825
3.2.	Sistema de concertación indirecta. . . . .	825
3.3.	Sistema de compensación. . . . .	825
4.	Sistemas de iniciativa pública . . . . .	826
4.1.	Sistema de cooperación . . . . .	826
4.2.	Sistema de concurrencia . . . . .	826
4.3.	Sistema de expropiación . . . . .	827
4.4.	Ocupación directa . . . . .	828
5.	Convenios urbanísticos . . . . .	828
VI.	EXPROPIACIÓN Y PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO, EL DEBER DE CONSERVACIÓN Y LA DECLARACIÓN DE RUINA. . . . .	828
1.	Expropiaciones . . . . .	828
2.	Patrimonios públicos de suelo. . . . .	829
2.1.	Regulación legal, titularidad y concepto . . . . .	829
2.2.	Bienes integrantes . . . . .	829
2.3.	Destino . . . . .	830
2.4.	Disposición. . . . .	830
2.5.	Otros medios de intervención en el mercado del suelo. . . . .	831
3.	El deber de conservación . . . . .	831
4.	Ruina . . . . .	832
VII.	INSPECCIÓN URBANÍSTICA, LICENCIAS URBANÍSTICAS Y OTRAS INTERVENCIONES ALTERNATIVA . . . . .	832
1.	La inspección urbanística . . . . .	832
2.	Títulos habilitantes de naturaleza urbanística . . . . .	833
2.1.	Los títulos habilitantes. . . . .	833
2.2.	Licencias urbanísticas . . . . .	833
2.3.	Declaración responsable. . . . .	834
2.4.	Comunicación previa . . . . .	834
2.5.	Actos promovidos por Administraciones públicas. . . . .	835
VIII.	PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA. RÉGIMEN SANCIONADOR Y RECEPCIÓN DE URBANIZACIONES . . . . .	835
1.	Protección de la Legalidad . . . . .	835
1.1.	Protección de la legalidad de actuaciones sin título habilitante o incumpliendo sus determinaciones . . . . .	835

1.2.	Restablecimiento de la legalidad en edificaciones, parcelaciones y otros . . . . .	836
1.3.	Plazo para las medidas de restablecimiento . . . . .	836
1.4.	Legalización de actuaciones con desconformidades no sustanciales . . . . .	836
2.	Régimen Sancionador . . . . .	836
2.1.	Infracciones urbanísticas . . . . .	836
2.2.	Clases de infracciones . . . . .	837
2.3.	Sanciones urbanísticas . . . . .	837
2.4.	Prescripción de infracciones y sanciones . . . . .	837
2.5.	Caducidad del procedimiento sancionador . . . . .	838
3.	Recepción de obras de urbanización y conservación de la urbanización . . . . .	838
<b>Capítulo 14. NAVARRA</b>		<b>839</b>
I.	REGULACIÓN LEGAL URBANÍSTICA . . . . .	839
II.	RÉGIMEN DEL SUELO: CLASIFICACIÓN Y APROVECHAMIENTO . . . . .	839
1.	Clases de suelo . . . . .	839
1.1.	Suelo urbano . . . . .	840
1.2.	Suelo no urbanizable . . . . .	840
1.3.	Suelo urbanizable (SURble) . . . . .	841
2.	Régimen del suelo urbano y urbanizable . . . . .	841
2.1.	Suelo urbano . . . . .	841
2.2.	Suelo urbanizable . . . . .	842
2.3.	Régimen del SNU . . . . .	842
III.	PLANEAMIENTO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PLANES URBANÍSTICOS . . . . .	844
1.	La Ordenación del territorio: Instrumentos de ordenación territorial . . . . .	844
1.1.	La Estrategia Territorial de Navarra . . . . .	845
1.2.	Planes de ordenación territorial . . . . .	845
1.3.	Planes Directores de Acción Territorial . . . . .	845
1.4.	Planes y Proyectos Sectoriales de Incidencia Supramunicipal . . . . .	846
2.	Planeamiento urbanístico municipal . . . . .	846
2.1.	Instrumentos de ordenación urbanística . . . . .	846
2.2.	Determinaciones de la ordenación urbanística . . . . .	846
2.3.	El Plan General Municipal . . . . .	847
2.4.	Planeamiento de desarrollo . . . . .	849
IV.	PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN Y APROBACIÓN PLANES. INNOVACIÓN DEL PLANEAMIENTO Y MODIFICACIONES NO SUSTANCIALES . . . . .	850

1.	Iniciativa . . . . .	850
2.	Tramitación PGM: Suspensión de licencias . . . . .	850
3.	Tramitación de Planes Parciales, Planes Especiales de desarrollo y Planes Especiales de Actuación Urbana . . . . .	851
4.	Las Instrucciones Técnicas de Planeamiento . . . . .	853
V.	LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. SISTEMAS DE ACTUACIÓN. SISTEMAS PÚBLICOS Y PRIVADOS. AGENTE URBANIZADOR Y EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN. RÉGIMEN LEGAL CONVENIOS URBANÍSTICOS . . . . .	853
1.	Ejecución de planeamiento: Ideas Generales. . . . .	853
1.1.	Presupuestos de la ejecución . . . . .	854
1.2.	Reparcelación . . . . .	854
1.3.	La normalización de fincas . . . . .	855
2.	Sistemas de actuación . . . . .	855
2.1.	Sistema de compensación . . . . .	856
2.2.	Sistema de reparcelación voluntaria . . . . .	856
2.3.	Sistema del agente urbanizador. . . . .	856
2.4.	Sistema de cooperación . . . . .	858
2.5.	Sistema de ejecución forzosa . . . . .	858
2.6.	Sistema de expropiación forzosa . . . . .	859
VI.	EXPROPIACIÓN Y PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO, EL DEBER DE CONSERVACIÓN Y LA DECLARACIÓN DE RUINA. . . . .	859
1.	Expropiación urbanística . . . . .	859
1.1.	Supuestos expropiatorios. . . . .	859
1.2.	Determinación y pago del justiprecio . . . . .	860
2.	Patrimonio Municipal del suelo. . . . .	860
2.1.	Concepto, Titularidad y Bienes integrantes . . . . .	860
2.2.	Destino . . . . .	861
2.3.	Gestión y Disposición. . . . .	861
2.4.	Otros medios de intervención en el mercado del suelo. . . . .	862
3.	El deber de conservación . . . . .	863
4.	Declaración de ruina. . . . .	863
VII.	INSPECCIÓN URBANÍSTICA, LICENCIAS URBANÍSTICAS Y OTRAS INTERVENCIONES ALTERNATIVA . . . . .	864
1.	La inspección urbanística . . . . .	864
2.	Licencias urbanísticas . . . . .	864
2.1.	Supuestos . . . . .	864
2.2.	Régimen general y Procedimiento. . . . .	864
2.3.	Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa . . . . .	865

VIII. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD Y RÉGIMEN SANCIONADOR. CONSERVACIÓN Y RECEPCIÓN DE URBANIZACIONES . . . . .	865
1. Protección legalidad . . . . .	865
2. Régimen sancionador . . . . .	866
3. Recepción y conservación urbanización . . . . .	867
<b>Capítulo 15. LA RIOJA . . . . .</b>	<b>869</b>
I. REGULACIÓN LEGAL URBANÍSTICA . . . . .	869
II. RÉGIMEN DEL SUELO: CLASIFICACIÓN Y APROVECHAMIENTO . . . . .	869
1. Clasificación del suelo. Suelo urbano . . . . .	869
1.1. Definición Suelo urbano . . . . .	870
1.2. Régimen estatutario del Suelo urbano . . . . .	871
2. Suelo no urbanizable . . . . .	871
2.1. Categorías SNU . . . . .	871
2.2. Deberes y derechos en suelo no urbanizable . . . . .	872
3. Suelo urbanizable . . . . .	872
3.1. Categorías . . . . .	872
3.2. Deberes y derechos en suelo urbanizable . . . . .	873
III. PLANEAMIENTO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PLANES URBANÍSTICOS . . . . .	873
IV. PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN Y APROBACIÓN PLANES. INNOVACIÓN DEL PLANEAMIENTO Y MODIFICACIONES NO SUSTANCIALES . . . . .	875
1. Procedimiento de elaboración y aprobación planes . . . . .	875
2. Innovación del planeamiento y modificaciones no sustanciales . . . . .	875
V. LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. SISTEMAS DE ACTUACIÓN. SISTEMAS PÚBLICOS Y PRIVADOS. AGENTE URBANIZADOR Y EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN . . . . .	876
1. Ejecución del Planeamiento: Ideas Generales y Presupuesto de Ejecución . . . . .	876
2. Aprovechamiento urbanístico . . . . .	877
3. Sistemas de actuación Normas comunes . . . . .	878
3.1. Sistema de compensación . . . . .	878
3.2. Sistema de cooperación . . . . .	880
3.3. Sistema de expropiación . . . . .	880
3.4. Sistema de agente urbanizador . . . . .	880
4. Reparcelación . . . . .	882
5. Obtención de terrenos dotacionales . . . . .	883
VI. EXPROPIACIÓN Y PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO, EL DEBER DE CONSERVACIÓN Y LA DECLARACIÓN DE RUINA . . . . .	884

1.	Expropiación forzosa. . . . .	884
2.	Patrimonio Municipal del suelo. . . . .	884
2.1.	Constitución y Titularidad. . . . .	884
2.2.	Bienes integrantes. . . . .	885
2.3.	Destino. . . . .	885
2.4.	Disposición. . . . .	886
2.5.	Otros medios de intervención en el mercado del Suelo. . . . .	886
3.	Deber de conservación y edificación forzosa . . . . .	887
3.1.	Deber de conservación. . . . .	887
3.2.	Edificación forzosa . . . . .	887
4.	Declaración de ruina. . . . .	888
VII.	INSPECCIÓN URBANÍSTICA, LICENCIAS URBANÍSTICAS Y OTRAS INTERVENCIONES ALTERNATIVA . . . . .	888
1.	Inspección urbanística. . . . .	888
2.	Licencia . . . . .	889
2.1.	Actuaciones sometidas a licencia . . . . .	889
2.2.	Régimen jurídico. . . . .	889
VIII.	PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD Y RÉGIMEN SANCIONADOR. . . . .	890
1.	Protección legalidad . . . . .	890
2.	Régimen sancionador . . . . .	890
3.	Conservación y recepción de Urbanizaciones. . . . .	891
<b>Capítulo 16. VALENCIA</b>	. . . . .	<b>893</b>
I.	REGULACIÓN LEGAL URBANÍSTICA . . . . .	893
II.	RÉGIMEN DEL SUELO: CLASIFICACIÓN Y APROVECHAMIENTO. . . . .	893
1.	Nociones Generales . . . . .	893
2.	Aprovechamiento . . . . .	895
2.1.	Suelo Urbano: Actuaciones de transformación urbanística y de edificación y rehabilitación en suelo urbano . . . . .	895
2.2.	Régimen Suelo no urbanizable . . . . .	897
2.3.	Suelo urbanizable. . . . .	899
III.	PLANEAMIENTO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PLANES URBANÍSTICOS . . . . .	900
1.	Ideas generales . . . . .	900
2.	Instrumentos de ordenación urbanística y territorial de ámbito supramunicipal. . . . .	902
2.1.	La Estrategia Territorial . . . . .	902
2.2.	Los Planes de Acción Territorial . . . . .	903
2.3.	Proyectos de inversiones estratégicas sostenibles y Planes Generales Estructurales Mancomunados . . . . .	903

3.	Planeamiento de ámbito municipal General . . . . .	904
3.1.	La ordenación estructural . . . . .	904
3.2.	Ordenación pormenorizada . . . . .	905
4.	Instrumentos de planeamiento de desarrollo . . . . .	906
IV.	PROCEDIMIENTOS DE ELABORACIÓN Y APROBACIÓN PLANES. INNOVACIÓN DEL PLANEAMIENTO Y MODIFICACIONES NO SUSTANCIALES . . . . .	907
1.	Nociones generales . . . . .	907
2.	Procedimiento elaboración de un plan que requiera evaluación ambiental y territorial estratégica. . . . .	908
3.	Procedimiento de elaboración de los planes no sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica. . . . .	910
4.	Procedimiento de elaboración de los Proyectos de Inversión Estratégica Sostenible . . . . .	911
5.	Innovación del planeamiento y modificaciones no sustanciales . . . . .	911
V.	LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. SISTEMAS DE ACTUACIÓN. SISTEMAS PÚBLICOS Y PRIVADOS. AGENTE URBANIZADOR Y EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN. RÉGIMEN LEGAL DE LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS . . . . .	911
1.	Ideas generales . . . . .	911
2.	Los Programas de actuación integrada. . . . .	912
2.1.	La regulación en la legislación valenciana: Antecedentes . . . . .	912
2.2.	Programas de actuación integrada en el TRLOTUP: Concepto y Finalidad . . . . .	913
2.3.	Tramitación de los PAI. Ideas Generales: Designación del Agente Urbanizador . . . . .	914
3.	Gestión pública y privada . . . . .	914
3.1.	Bases de programación . . . . .	915
3.2.	Elección de la alternativa técnica del Programa y la formulación de las proposiciones jurídicas, económicas y selección del urbanizador. . . . .	915
3.3.	Relación urbanizador, propietarios y otros empresarios . . . . .	916
4.	Los programas de actuación aislada (PAA) . . . . .	917
4.1.	Ideas generales . . . . .	917
4.2.	Ámbito de la actuación aislada: Suelo urbanizado . . . . .	917
4.3.	Clases de actuación aislada. . . . .	918
4.4.	El programa de actuación aislada . . . . .	918
VI.	EXPROPIACIÓN Y PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO, EL DEBER DE CONSERVACIÓN Y LA DECLARACIÓN DE RUINA. . . . .	919
1.	Expropiación forzosa. . . . .	919
1.1.	Supuestos expropiatorios. . . . .	919
1.2.	Régimen general . . . . .	919

2.	Patrimonio público del Suelo . . . . .	920
2.1.	Régimen general . . . . .	920
2.2.	Bienes integrantes . . . . .	920
2.3.	Destino . . . . .	920
2.4.	Disposición. . . . .	921
3.	El deber de conservación . . . . .	922
3.1.	Ideas generales . . . . .	922
3.2.	Deber normal de conservación . . . . .	923
3.3.	Incumplimiento y edificación forzosa . . . . .	923
4.	Declaración de ruina e intervención en edificios catalogados . . . . .	924
4.1.	Régimen general . . . . .	924
4.2.	Ruina inminente . . . . .	925
VII.	INSPECCIÓN URBANÍSTICA, LICENCIAS URBANÍSTICAS Y OTRAS INTERVENCIÓNES ALTERNATIVA . . . . .	926
1.	Inspección urbanística. . . . .	926
2.	Actos sujetos a intervención administrativa. a. Licencias y declaraciones responsables. . . . .	926
2.1.	Régimen general . . . . .	927
2.2.	Cédula de garantía urbanística . . . . .	928
VIII.	PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD Y RÉGIMEN SANCIONADOR. CONSERVACIÓN Y RECEPCIÓN DE URBANIZACIONES . . . . .	928
1.	Protección de la legalidad urbanística: Novedades . . . . .	928
2.	Régimen sancionador . . . . .	929
3.	Conservación y recepción de urbanizaciones . . . . .	930
	<b>Capítulo 17. PAÍS VASCO . . . . .</b>	<b>933</b>
I.	REGULACIÓN LEGAL URBANÍSTICA . . . . .	933
II.	RÉGIMEN DEL SUELO . . . . .	933
1.	Clasificación, clases y categorías del Suelo . . . . .	933
1.1.	Suelo urbano (SU). . . . .	933
1.2.	Suelo no Urbanizable . . . . .	934
1.3.	Suelo urbanizable . . . . .	935
2.	Calificación del suelo . . . . .	935
3.	El contenido legal del estatuto de la propiedad del suelo . . . . .	935
3.1.	Facultades. . . . .	935
3.2.	Deberes con carácter general . . . . .	936
4.	Régimen Suelo . . . . .	936
4.1.	SNU . . . . .	936
4.2.	Régimen Suelo Urbanizable y Urbano . . . . .	938

III.	PLANEAMIENTO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PLANES URBANÍSTICOS .....	938
1.	La ordenación del territorio y la ordenación urbanística .....	938
2.	Planes de ordenación urbanística. Clases de planes .....	939
2.1.	Planes de ordenación estructural. ....	939
2.2.	Planes de ordenación pormenorizada. ....	939
2.3.	Restantes instrumentos de ordenación urbanística e instrumentos complementarios .....	940
3.	Contenido de los planes urbanísticos .....	940
3.1.	Plan general .....	940
3.2.	Planes de sectorización. ....	940
3.3.	Los planes parciales .....	940
3.4.	Los planes especiales .....	940
3.5.	Restantes instrumentos de ordenación urbanística. ....	941
4.	Cuantías y estándares .....	941
IV.	PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN Y APROBACIÓN PLANES. INNOVACIÓN DEL PLANEAMIENTO Y MODIFICACIONES NO SUSTANCIALES .....	942
1.	Nociones generales. ....	942
2.	Tramitación y aprobación de planes generales y de planes de compatibilización y sectorización .....	942
3.	Tramitación y aprobación de planes parciales y especiales .....	944
3.1.	Planes parciales .....	944
3.2.	planes especiales .....	944
4.	Tramitación y aprobación de otros instrumentos de ordenación urbanística .....	945
5.	Revisión y modificación del planeamiento .....	945
V.	LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. SISTEMAS DE ACTUACIÓN. SISTEMAS PÚBLICOS Y PRIVADOS. AGENTE URBANIZADOR Y EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN. RÉGIMEN LEGAL DE LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS .....	946
1.	Ejecución de la Ordenación Urbanística .....	946
1.1.	Presupuestos de la ejecución .....	946
1.2.	Actuaciones aisladas. ....	947
1.3.	Actuaciones integradas .....	947
2.	Unidades de ejecución (UE) .....	948
3.	Sujetos Privados .....	948
3.1.	Agrupación de interés urbanístico. ....	948
3.2.	Agente urbanizador. ....	948
4.	Programas de actuación urbanizadora (PAU) .....	949

4.1.	Contenido técnico-urbanístico . . . . .	949
4.2.	Contenido jurídico-urbanístico . . . . .	949
4.3.	Régimen de Ejecución de Programas de Actuación: Sistemas de actuación . . . . .	949
5.	Adjudicación del Programa de Actuación por concertación . . . . .	950
6.	Adjudicación Programas de actuación por concurso público para selección de Agente Urbanizador . . . . .	950
7.	Sistema de cooperación . . . . .	951
8.	Sistema de expropiación . . . . .	951
9.	Ejecución de las dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales. . . . .	952
10.	Convenios urbanísticos . . . . .	952
VI.	EXPROPIACIÓN Y PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO, EL DEBER DE CONSERVACIÓN Y LA DECLARACIÓN DE RUINA. . . . .	952
1.	Expropiación. . . . .	952
2.	Patrimonio Público del Suelo . . . . .	953
2.1.	Constitución . . . . .	953
2.2.	Bienes integrantes . . . . .	953
2.3.	Destino de bienes y recursos. . . . .	954
2.4.	Disposición. . . . .	954
2.5.	Otros medios de intervención en el mercado del suelo. . . . .	955
2.6.	Reservas municipales de suelo . . . . .	956
3.	El deber de conservación . . . . .	956
4.	Situación legal de ruina. . . . .	956
5.	Ruina física inminente. . . . .	957
6.	Órdenes de ejecución . . . . .	957
VII.	INSPECCIÓN URBANÍSTICA, LICENCIAS URBANÍSTICAS Y OTRAS INTERVENCIONES ALTERNATIVA . . . . .	957
1.	Inspección urbanística. . . . .	957
2.	Licencias urbanísticas . . . . .	958
2.1.	Regulación de la intervención administrativa . . . . .	958
2.2.	Reglas comunes a las licencias urbanísticas . . . . .	958
VIII.	PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD Y RÉGIMEN SANCIONADOR. CONSERVACIÓN Y RECEPCIÓN DE URBANIZACIONES . . . . .	959
1.	Protección de la legalidad. . . . .	959
2.	Régimen sancionador . . . . .	960
2.1.	Infracciones . . . . .	960
2.2.	Sanciones urbanísticas . . . . .	960
3.	La conservación y recepción de las obras de urbanización . . . . .	961

<b>Capítulo 18. CIUDADES AUTÓNOMAS DE CEUTA Y MELILLA</b> . . . . .	963
I. RÉGIMEN LEGAL DEL URBANISMO . . . . .	963
II. RÉGIMEN LEGAL DEL SUELO . . . . .	964
1. La situación de suelo. . . . .	964
1.1. Rural. . . . .	964
1.2. Urbanizado. . . . .	965
2. Clasificación del suelo . . . . .	966
2.1. Suelo urbano. . . . .	966
2.2. Suelo urbanizable. . . . .	967
2.3. Suelo no urbanizable . . . . .	968
III. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO CIUDADES AUTÓNOMAS . . . . .	968
1. Planeamiento urbanístico de Ceuta y Melilla. . . . .	968
1.1. Planes Generales Municipales de Ordenación . . . . .	969
1.2. Los Planes Parciales de Ordenación . . . . .	969
1.3. Los Estudios de Detalle . . . . .	970
1.4. Los Programas de Actuación Urbanística . . . . .	970
1.5. Planes especiales . . . . .	970
1.6. Los Proyectos de Urbanización. . . . .	970
IV. FORMACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS PLANES . . . . .	971
1. Ideas generales . . . . .	971
1.1. Aprobación inicial de un Plan o Programa y suspensión . . . . .	971
1.2. Competencias . . . . .	971
1.3. Efectos de la aprobación de los Planes . . . . .	973
V. LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. SISTEMAS DE ACTUACIÓN. SISTEMAS PÚBLICOS Y PRIVADOS. AGENTE URBANIZADOR Y EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN. RÉGIMEN LEGAL DE LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS . . . . .	973
1. Las actuaciones de transformación urbanística . . . . .	973
2. Presupuestos previos a la ejecución . . . . .	974
2.1. Ideas generales . . . . .	974
2.2. Planeamiento idóneo . . . . .	975
2.3. Aprovechamiento medio. . . . .	975
3. La Reparcelación. . . . .	976
3.1. El proyecto de compensación o proyecto de reparcelación. Ideas Generales. . . . .	976
3.2. Los sistemas de actuación en la legislación supletoria. . . . .	976
4. Convenios urbanísticos . . . . .	977

VI.	EXPROPIACIÓN Y PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO. EL DEBER DE CONSERVACIÓN Y LA DECLARACIÓN DE RUINA. ....	978
1.	Expropiaciones urbanísticas .....	978
2.	Patrimonio municipal del suelo. ....	979
2.1.	Concepto .....	979
2.2.	Naturaleza jurídica y titularidad .....	979
2.3.	Bienes integrantes .....	979
2.4.	Destino .....	980
2.5.	Disposición y Gestión .....	980
2.6.	Otros medios de intervención y Control .....	981
3.	Deberes de Conservación. La Declaración de Ruina y Ordenes de Ejecución .....	981
3.1.	Deberes de conservación .....	981
3.2.	Ruina .....	982
3.3.	Ruina inminente .....	982
3.4.	Las Órdenes de Ejecución .....	983
VII.	INSPECCIÓN URBANÍSTICA, LICENCIAS URBANÍSTICAS Y OTRAS INTERVENCIONES ALTERNATIVA .....	983
1.	Inspección urbanística .....	983
2.	Licencias urbanísticas .....	984
VIII.	PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD Y RÉGIMEN SANCIONADOR. ....	984
1.	Protección de la legalidad .....	984
2.	Infracciones y sanciones .....	985
2.1.	Régimen aplicable .....	985
2.2.	Prescripción .....	985
	<b>Bibliografía</b> .....	987