

Índice

Prólogo	11
Abreviaturas	15
Introducción	19
Capítulo 1. El modelo de ciudad compacta como arquetipo del desarrollo urbano sostenible	29
1. Determinaciones requeridas por la Unión Europea en la regulación de los usos del suelo: hacia un modelo europeo de urbanismo sostenible y medio ambiente urbano	31
1.1. La política comunitaria del medio ambiente y el objetivo de la cohesión territorial	36
1.2. Los documentos europeos sobre el modelo de ciudad	44
1.2.1. La <i>Estrategia Territorial Europea</i>	45
1.2.2. La <i>Estrategia Temática para el Medio Ambiente Urbano</i>	48
1.2.3. Eficacia de los documentos de <i>soft law</i>	53
1.3. La defensa de la ciudad compacta como condicionante de las políticas comunitarias: el equilibrio entre el medio ambiente urbano y la libertad de comercio	60
1.3.1. Otros condicionantes comunitarios sobre el Derecho urbanístico nacional	60
1.3.2. El urbanismo comercial	66
1.3.3. La Directiva de Servicios y las razones imperiosas de interés general: la protección del medio ambiente y el entorno urbano	69
1.3.4. La transposición de la Directiva de Servicios en la normativa comercial	74

1.3.5. Las razones imperiosas de interés general en el modelo comercial de Cataluña	83
1.3.6. Luces y sombras de la consagración de la ciudad compacta	96
2. Determinaciones sustantivas en la regulación de los usos del suelo: el principio de desarrollo sostenible y la ciudad compacta	102
2.1. Determinaciones constitucionales: el principio de desarrollo sostenible y la calidad de vida de las personas	102
2.2. Transposición del modelo de medio ambiente urbano en España	110
2.3. Determinaciones competenciales en la regulación de los usos del suelo conforme al modelo de ciudad compacta	119
2.3.1. Relaciones competenciales entre el Estado y las Comunidades Autónomas	119
2.3.2. Relaciones competenciales entre las Comunidades Autónomas y los municipios	126
2.4. El control judicial de la discrecionalidad a través del principio de desarrollo sostenible y la ciudad compacta	134
2.5. La calidad de vida como vínculo entre la ciudad compacta y sus dotaciones urbanísticas	150
Capítulo 2. La ordenación de las dotaciones urbanísticas en la ciudad compacta	163
1. El marco conceptual: las «dotaciones urbanísticas» y las «parcelas dotacionales»	163
2. El planeamiento urbanístico y las dotaciones urbanísticas	185
2.1. La calificación dotacional	185
2.2. Sistemas generales y dotaciones locales	193
3. Límites legales a la configuración de las nuevas dotaciones urbanísticas	202
3.1. Límites cuantitativos: los estándares urbanísticos dotacionales legales	204
3.2. Límites cualitativos: principios rectores y propiedades de las nuevas dotaciones urbanísticas	214
4. <i>Ius variandi</i> : el principio de equilibrio entre usos lucrativos y dotacionales	235
4.1. Mecanismos de alteración del plan urbanístico	235
4.2. Necesidad de sustitución con nuevas dotaciones urbanísticas públicas en caso de su reducción (desafectación de parcelas dotacionales)	244
4.3. Necesidad de compensación si hay aumento de edificabilidad	248
4.4. Necesidad de flexibilidad de las medidas compensatorias	252
4.5. Supuestos legales de flexibilidad de las medidas compensatorias	255
4.5. Mantenimiento de los usos públicos dotacionales	255

Capítulo 3. La gestión urbanística de las parcelas dotacionales en la ciudad compacta	259
1. Los medios de adquisición de las parcelas dotacionales	261
2. La reparcelación de parcelas públicas existentes	268
3. El deber de cesión de parcelas dotacionales	287
3.1. Los deberes urbanísticos de los propietarios	287
3.2. La crisis del microuurbanismo y la dificultad de la cesión dotacional en la ciudad compacta	289
3.3. Los deberes de cesión dotacional en las actuaciones de dotación	296
3.4. Los deberes de cesión dotacional en las nuevas actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas	305
3.4.1. La ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas	305
3.4.2. Las reformas de la regulación autonómica en relación con las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana	324
4. Recapitulación: el microuurbanismo dotacional	332
Capítulo 4. La dimensión vertical y la dimensión temporal de los usos del suelo dotacional	337
1. La dimensión vertical de la ciudad compacta	338
1.1. El urbanismo de los tres niveles	339
1.2. El incremento de los usos del subsuelo urbano	342
1.3. La legislación urbanística del subsuelo y vuelo	347
1.4. La planificación urbanística del subsuelo	350
1.5. Límites a la utilización del subsuelo	356
1.6. Técnicas jurídicas de uso del subsuelo y vuelo de las parcelas dotacionales públicas	362
1.6.1. Introducción: de la concepción unitaria a la división vertical funcional del suelo público	362
1.6.2. Concesión administrativa de uso privativo sobre el subsuelo y vuelo del suelo público	367
1.6.3. El derecho de superficie sobre las parcelas dotacionales públicas	371
1.6.4. El derecho civil de sobreedificación y subedificación	376
1.6.5. La segregación o estratificación vertical en parcelas	382
1.6.6. Otras modalidades de cesión de uso del subsuelo; en particular, las servidumbres	392
A. Servidumbres de uso público en subsuelo privado	392
B. Posibilidad de servidumbres privadas sobre bienes públicos	396
2. El urbanismo temporal o transitorio de las parcelas vacantes	400

Capítulo 5. La vertiente patrimonial de las parcelas dotacionales en la ciudad compacta

1. La gestión activa de los bienes públicos locales	417
2. Desde la función social de la propiedad a la funcionalidad de la propiedad pública	421
3. Desde la protección pública de los bienes con valor histórico y cultural a su funcionalización dotacional	426
3.1. La demanialidad del patrimonio ambiental y cultural	426
3.2. La categorización de bien cultural y la protección urbanística sometida a la normativa de patrimonio histórico	429
3.3. La asignación de funcionalidad dotacional al patrimonio cultural e histórico	435
4. La titularidad pública o privada de las dotaciones urbanísticas de acuerdo a su función dotacional	439
4.1. La privatización de los espacios libres públicos	443
4.2. Los equipamientos y servicios urbanos privados de interés público	445
4.3. La preferencia por la titularidad pública de la parcela dotacional	454
5. La condición patrimonial de las parcelas dotacionales públicas	460
5.1. La presunción de la naturaleza demanial de las parcelas dotacionales públicas	460
5.2. El proceso de conversión demanial de las parcelas dotacionales públicas	466
5.3. Las opciones de disposición de bienes patrimoniales	475
5.4. Las opciones de disposición de bienes integrantes de los patrimonios municipales del suelo	480
5.5. Las opciones de disposición del dominio público local	494
5.5.1. La afectación y la desafectación del dominio público local	497
5.5.2. Alteraciones demaniales	504
A. Mutación demanial objetiva: refuncionalización y plurifuncionalización	504
B. Mutación demanial subjetiva: alteración de la titularidad	509
C. Mutación del propio elemento objetivo: operaciones de reordenación o reestructuración	512
5.5.3. Otorgamiento a terceros de títulos de ocupación y utilización sobre bienes de dominio público	515
6. Recapitulación: el dinamismo de los bienes públicos	522
Conclusiones y consideraciones finales	525
Bibliografía	539