

# Índice

---

Nota previa . . . . .	13
<b>I. La regulación del planeamiento urbanístico . . . . .</b>	<b>17</b>
<b>II. El plan como instrumento de ordenación urbanística . . . . .</b>	<b>25</b>
1. LA PROPIEDAD PÚBLICA DEL SUELO COMO ALTERNATIVA . . . . .	25
2. LA FORMACIÓN HISTÓRICA DE LAS TÉCNICAS DE PLANIFICACIÓN EN UN RÉGIMEN CONSTITUCIONAL DE PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD PRIVADA . . . . .	31
3. LA CONCEPCIÓN LIBERAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA Y EL URBANISMO . . . . .	39
4. LA LEY DEL SUELO Y EL PLAN, EL ESTATUTO DE LA PROPIEDAD URBANA. LA CONFORMACIÓN PROGRESIVA DEL CONTENIDO DE LA PROPIEDAD Y EL PROBLEMA DE LAS INDEMNIZACIONES. . . . .	41
5. EL REAJUSTE DE LAS FACULTADES DE LOS PROPIETARIOS Y LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LOS BENEFICIOS Y LAS CARGAS DERIVADAS DEL PLANEAMIENTO. . . . .	56
A) <i>El principio de distribución equitativa de los beneficios y las cargas</i> . . . . .	56
B) <i>Las técnicas de redistribución</i> . . . . .	57
6. LAS TÉCNICAS DE RECUPERACIÓN DE PLUSVALÍAS Y OTRAS NOTAS DEL ESTATUTO DE LA PROPIEDAD URBANA. REMISIÓN . . . . .	61
<b>III. Naturaleza jurídica del plan de urbanismo . . . . .</b>	<b>65</b>
1. LA IMPUGNACIÓN DEL PLAN . . . . .	66
2. LA VIGENCIA INDEFINIDA DEL PLAN . . . . .	66
3. LA INDEROGABILIDAD SINGULAR DEL PLAN . . . . .	67
4. EL PLAN ES UNA NORMA DE CARACTERÍSTICAS SINGULARES . . . . .	69

---

<b>IV. Clases y contenido de los planes</b> . . . . .	73
1. PROBLEMAS GENERALES: LOS LÍMITES A LA POTESTAD DE PLANEAMIENTO . . . . .	73
A) <i>Los estándares urbanísticos</i> . . . . .	74
a) Caracterización general y regulación vigente . . . . .	74
b) El estándar de proporción mínima de suelo destinado al sistema general municipal de espacios libres . . . . .	76
c) Fijación de estándares mínimos en la ordenación detallada . . . . .	77
a') Parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de expansión . . . . .	77
b') Centros culturales y docentes públicos y privados. . . . .	79
c') Aparcamientos. . . . .	80
d') Densidad máxima de viviendas . . . . .	81
e') Reserva de suelo para viviendas de protección oficial o de promoción pública . . . . .	83
B) <i>Normas legales de directa aplicación</i> . . . . .	85
a) La prohibición de levantar construcciones en lugares próximos a las vías de comunicación . . . . .	85
b) Obligación de que las construcciones se adapten al ambiente en que estuvieran situadas . . . . .	86
c) Normas legales de directa aplicación de protección de ciertos espacios . . . . .	89
C) <i>La vinculación a los hechos: el poder normativo de lo fáctico y la reducción de la discrecionalidad</i> . . . . .	90
2. EL SISTEMA DE PLANEAMIENTO: CLASES DE PLANES Y NORMAS URBANÍSTICAS. . . . .	96
A) <i>El planeamiento supralocal</i> . . . . .	97
B) <i>Planeamiento local</i> . . . . .	98
3. ANÁLISIS DE LOS DIFERENTES TIPOS DE PLANES. . . . .	98
A) <i>Los Planes Generales Municipales de Ordenación</i> . . . . .	98
a) Concepto y caracteres del Plan General . . . . .	98

---

b)	Las Normas destinadas a facilitar la confección de los Planes Generales: el fenómeno de las Normativas Directoras de Planeamiento . . . . .	101
c)	Contenido y determinaciones de los Planes Generales . . . . .	102
a')	Determinaciones básicas y determinaciones específicas . . . . .	102
b')	La distinción entre ordenación estructural y ordenación pormenorizada y su incidencia sobre el contenido de los Planes. . . . .	103
d)	Clases de Planes Generales . . . . .	105
e)	Los documentos que acompañan el Plan . . . . .	107
B)	<i>Planes Parciales</i> . . . . .	110
a)	Antecedentes normativos . . . . .	110
b)	Caracteres actuales de los Planes Parciales. . . . .	111
c)	Contenido y determinaciones de los Planes Parciales . . . . .	114
d)	Clases de Planes Parciales. . . . .	116
e)	Documentación del Plan Parcial . . . . .	116
C)	<i>Estudios de Detalle</i> . . . . .	118
a)	Concepto y naturaleza. . . . .	118
b)	Objeto y funciones de los Estudios de Detalle. . . . .	118
c)	Documentación . . . . .	120
D)	<i>Programas de Actuación Urbanística y figuras asimiladas previstas por la legislación autonómica</i> . . . . .	121
a)	Ideas generales: realidad y pervivencia de los Programas de Actuación Urbanística . . . . .	121
b)	Caracteres de los Programas de Actuación Urbanística y figuras asimiladas . . . . .	122
c)	Contenido y documentación de los Programas de Actuación Urbanística y figuras asimiladas . . . . .	125
d)	Documentación . . . . .	126

---

E) <i>Planes Especiales</i> . . . . .	127
a) Concepto y caracteres . . . . .	127
b) Contenido y determinaciones de los Planes Especiales. Alusión particular a los Planes Especiales de Reforma Interior . . . . .	131
c) Clases de Planes Especiales . . . . .	133
d) Documentación . . . . .	134
F) <i>Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento</i> . . . . .	135
a) Conceptos; caracteres y funcionalidad . . . . .	135
b) Las Normas Subsidiarias . . . . .	138
c) Las Normas Complementarias . . . . .	140
d) Documentación . . . . .	141
G) <i>Los instrumentos auxiliares del planeamiento</i> . . . . .	141
a) Los Proyectos de Urbanización . . . . .	141
b) Los Proyectos de Delimitación del Suelo . . . . .	146
c) Catálogos . . . . .	152
<b>V. La incidencia sobre la planificación urbanística de los Planes de Ordenación del territorio y otros Planes Sectoriales</b> . . . . .	159
1. LA COMPETENCIA AUTONÓMICA SOBRE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO . . . . .	159
A) <i>Los antecedentes de la regulación de una ordenación del territorio: la experiencia del Plan Nacional de Ordenación y de los Planes Directores Territoriales de Coordinación</i> . . . . .	159
B) <i>El contenido de la competencia autonómica sobre ordenación del territorio</i> . . . . .	161
C) <i>Los límites a la competencia autonómica de ordenación del territorio: Planes Sectoriales del Estado y planes de recursos naturales de las Comunidades Autónomas</i> . . . . .	163
D) <i>Los planes ambientales como límite tanto a los planes de ordenación territorial como a los planes urbanísticos</i> . . . . .	169
2. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS . . . . .	173

---

3.	LA INCIDENCIA DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL SOBRE LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA . . . . .	178
A)	<i>Los Planes Urbanísticos deben ser coherentes con las determinaciones de los Planes Territoriales .</i>	178
B)	<i>La vinculación de los Planes Urbanísticos por la planificación territorial . . . . .</i>	180
C)	<i>En especial, la fijación por los planes de ordenación del territorio de límites de crecimiento urbano . . . . .</i>	181
D)	<i>La aprobación de Normas cautelares para asegurar la efectividad y aplicación de los Planes Territoriales en tramitación . . . . .</i>	182
<b>VI.</b>	<b>Formación y aprobación de los planes . . . . .</b>	<b>187</b>
1.	ACTOS PREPARATORIOS . . . . .	187
A)	<i>El deber de colaboración y la participación ciudadana . . . . .</i>	188
B)	<i>Avances de Plan y Anteproyectos Parciales . . .</i>	189
C)	<i>La suspensión de licencias. . . . .</i>	190
a)	Suspensión facultativa . . . . .	190
b)	Suspensión automática. . . . .	191
c)	Plazo máximo de la suspensión . . . . .	192
d)	Concreción territorial de la suspensión. . . . .	193
e)	Generalidad de la medida. . . . .	194
f)	Indemnización a los peticionarios de licencias. . . . .	194
2.	LA ELABORACIÓN DE LOS PLANES . . . . .	195
A)	<i>Formulación de los planes. . . . .</i>	195
a)	La iniciativa pública . . . . .	195
b)	La iniciativa particular . . . . .	196
B)	<i>Procedimiento de elaboración . . . . .</i>	201
C)	<i>Aprobación definitiva . . . . .</i>	207
a)	Competencia para otorgar la aprobación definitiva . . . . .	207
b)	Aprobación expresa . . . . .	209
3.	APROBACIÓN POR SILENCIO . . . . .	217
4.	EL VIEJO PROBLEMA DE LA PUBLICIDAD EN LOS PLANES . . . . .	223

---

5.	LA CONSIDERACIÓN DE LOS ASPECTOS MEDIO-AMBIENTALES EN EL PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN DE LOS PLANES URBANÍSTICOS . . . . .	225
6.	LOS CONVENIOS DE PLANEAMIENTO . . . . .	228
<b>VII.</b>	<b>Los efectos de los planes de urbanismo en general . . . . .</b>	<b>235</b>
1.	OBLIGATORIEDAD PARA LOS PARTICULARES . . . . .	235
2.	LA OBLIGATORIEDAD DEL PLAN RESPECTO DE LA ADMINISTRACIÓN. LA PROHIBICIÓN DE DISPENSAS . . . . .	241
3.	LA PUBLICIDAD DEL CONTENIDO DE LOS PLANES. LAS CÉDULAS URBANÍSTICAS Y SUS EFECTOS. . . . .	247
4.	EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN DE EXPROPIACIONES . . . . .	250
	A) <i>Alcance del principio.</i> . . . . .	250
	B) <i>Los tipos de expropiaciones urbanísticas.</i> . . . . .	250
	C) <i>Las reversiones.</i> . . . . .	252
<b>VIII.</b>	<b>Vigencia y revisión de los planes . . . . .</b>	<b>255</b>
1.	CONSIDERACIONES GENERALES . . . . .	255
2.	SUSPENSIÓN DE LA VIGENCIA DE PLANEAMIENTO . . . . .	256
3.	LA REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DE LOS PLANES URBANÍSTICOS . . . . .	260
	A) <i>Precisiones sobre uno y otro concepto. La noción de innovación como marco general del sistema de alteración del planeamiento.</i> . . . . .	260
	B) <i>Supuestos y ámbito de la revisión del planeamiento.</i> . . . . .	261
	C) <i>Modificación ordinaria y cualificada.</i> . . . . .	264
	D) <i>Algunas cuestiones procedimentales relativas a la revisión y modificación de los Planes.</i> . . . . .	268
	E) <i>Alteraciones del planeamiento y derecho de indemnización.</i> . . . . .	269
	<b>Bibliografía . . . . .</b>	<b>275</b>