

Índice

Nota previa	13
I. La regulación del planeamiento urbanístico	17
II. El plan como instrumento de ordenación urbanística	25
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
III. Naturaleza jurídica del plan de urbanismo	65
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

IV. Clases y contenido de los planes	73
1. PROBLEMAS GENERALES: LOS LÍMITES A LA POTES- TAD 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 construc- ciones en lugares próximos a las vías de comunicación	85
b) Obligación de que las construcciones se adapten al ambiente en que estuvie- ran 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 Ordena- ción</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
V.	La incidencia sobre la planificación urbanística de los Planes de Ordenación del territorio y otros Planes Sectoriales	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 ordena- ción del territorio de límites de crecimiento ur- bano</i>	181
D)	<i>La aprobación de Normas cautelares para asegu- rar la efectividad y aplicación de los Planes Terri- toriales en tramitación</i>	182
VI.	Formación y aprobación de los planes	187
1.	ACTOS PREPARATORIOS	187
A)	<i>El deber de colaboración y la participación ciuda- dana</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 li- cencias.	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 aproba- ción definitiva	207
b)	Aprobación expresa	209
3.	APROBACIÓN POR SILENCIO	217
4.	EL VIEJO PROBLEMA DE LA PUBLICIDAD EN LOS PLA- NES	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
VII.	Los efectos de los planes de urbanismo en general	235
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
VIII.	Vigencia y revisión de los planes	255
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
	Bibliografía	275