



CURSO/GUÍA PRÁCTICA PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y TIPOLOGÍA DEL SUELO.





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	24
Introducción	25
TIPOLOGÍA DEL SUELO.	26
Categorías de suelo urbano	27
Categorías de suelo urbanizable	27
Categorías del suelo no urbanizable	27
PARTE PRIMERA.	28
Planeamiento.	28
Capítulo 1. Introducción al planeamiento.	28
1. El modelo de gestión del plan y la crisis actual del sistema de prepotencia del planeamiento.	28
2. El planeamiento como legitimador de la gestión	29
3. La previsión de los instrumentos de gestión en la elaboración de los planes de ordenación	30
Capítulo 2. Las claves del planeamiento urbanístico.	34
1. Plan General de ordenación urbana (PGOU).	34
2. Planes de Sectorización.	36
3. Planes parciales.	38
4. Planes especiales	39
5. Estudios de detalle.	40
6. Catálogos de bienes y espacios protegidos.	41
PARTE SEGUNDA.	42
Planeamiento y Legislación Urbanística	42
Capítulo 3. Legislación estatal. Planeamiento y Legislación Urbanística	42
1. Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.	42
2. Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana	42
3. Reglamento de Disciplina Urbanística para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana	43
4. Reglamento de Gestión Urbanística para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana	43
5. Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.	43
Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible.	43
Ordenación del territorio y ordenación urbanística.	45
Situaciones básicas del suelo.	48
6. Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo. Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.	49
TALLER DE TRABAJO	50



Transparencia y publicidad en el planeamiento urbanístico.	50
Los derechos de publicidad urbanística en las leyes 39/2015 y 40/2015.	50
Capítulo 4. La memoria de sostenibilidad económica de los instrumentos de ordenación (art. 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana). Modelo de memoria.	53
1. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica.	53
2. Contenido del Informe/Memoria de Sostenibilidad Económica (IMSE) en el planeamiento urbanístico.	56
a. Impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas	57
Determinación de las Administraciones afectadas.	57
b. Determinación de las infraestructuras o servicios resultantes de la actuación.	57
c. Valoración de las infraestructuras y servicios.	59
d. Determinación de los ingresos que devienen de la actuación para la Administración.	62
e. Escrito de conclusiones y análisis del impacto de la actuación en la Hacienda Pública.	64
3. La adecuación del suelo a usos productivos.	64
4. Formulario.	65
Memoria de sostenibilidad económica de la urbanización.	65
Capítulo 5 . Legislación autonómica. Planeamiento y Legislación Urbanística	70
Andalucía.	70
Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía	70
1. La ordenación urbanística	70
2. El Plan de Ordenación Intermunicipal	71
3. El Plan General de Ordenación Municipal	72
4. El Plan Básico de Ordenación Municipal	73
5. Los Planes Parciales de Ordenación	74
6. Los Planes de Reforma Interior (PERI)	74
7. Los Estudios de Ordenación	74
8. Los Planes Especiales	75
9. Los Estudios de Detalle	76
10. Los Catálogos	76
11. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización	76
TALLER DE TRABAJO	78
Formularios específicos del planeamiento de Andalucía.	78
Modelo alegaciones a la información pública de avance de un plan general de ordenación urbana.	78
Escrito de alegaciones a la aprobación inicial de un plan de ordenación urbana.	79
Plan parcial de iniciativa particular	80
Aragón.	89
TALLER DE TRABAJO	90
El planeamiento urbanístico en Aragón.	90
1. El plan general de ordenación urbana (PGOU).	90
2. Planes parciales.	96



3. Planes especiales.	101
4. Estudios de detalle.	101
5. Ordenanzas de edificación y urbanización.	103
Asturias.	104
Decreto 63/2022, de 21 de octubre, por el que se aprueba el reglamento de ordenación del territorio y urbanismo del principado de Asturias	104
Balears.	107
TALLER DE TRABAJO	110
Instrumentos de ordenación urbanísticos en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.	110
1. Instrumentos de planeamiento y legislación sectorial	110
2. Ejercicio de las competencias en materia urbanística	111
TALLER DE TRABAJO	113
El planeamiento urbanístico en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.	113
1. Ordenación urbanística de los municipios.	113
a. El plan general y los planes de ordenación detallada.	113
b. Los planes parciales y los planes especiales.	114
2. El Plan general	114
a. Contenido.	114
b. Objeto del plan general	115
c. Determinaciones del plan general	115
d. Documentación de los planes generales	118
g. Programación de las actuaciones	119
h. Contenido de la memoria del plan general	119
e. Contenido de los estudios económicos del planeamiento	121
3. Planes de ordenación detallada	122
a. Contenido.	122
b. Documentación de los planes de ordenación detallada	123
c. Determinaciones de los planes de ordenación detallada	124
4. Planes parciales	127
a. Función de los planes parciales.	127
b. Superficies de los terrenos dotacionales	128
c. Plazo de ejecución y memoria de viabilidad económica y el informe de sostenibilidad económica.	129
d. Documentación de los planes parciales	129
5. Planes especiales	130
a. Concepto de planes especiales.	130
b. Objeto de los planes especiales.	130
c. Determinaciones de los planes especiales.	131
d. Planes especiales de ordenación de actuaciones urbanísticas.	132
6. Estudios de detalle	132
7. Catálogos de elementos y espacios protegidos	133
8. Ordenanzas municipales de edificación, urbanización y publicidad.	133
TALLER DE TRABAJO	134
Actuaciones urbanísticas del planeamiento urbanístico.	134
1. Actuaciones edificatorias.	134
2. Actuaciones de transformación urbanística.	135



3. Actuaciones aisladas _____	136
TALLER DE TRABAJO _____	137
El aprovechamiento urbanístico. _____	137
1. Aprovechamiento urbanístico objetivo, público, medio y subjetivo de una actuación. _____	137
2. Los coeficientes de ponderación relativa entre usos _____	138
TALLER DE TRABAJO _____	139
Planeamiento urbanístico en el Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca _____	139
Planeamiento urbanístico _____	139
Instrumentos de planeamiento urbanístico _____	139
El plan general _____	139
Determinaciones del plan general _____	139
Canarias. _____	141
1. Instrumentos de ordenación del suelo de Canarias. _____	141
2. Continuación del sistema de planeamiento diseñado por la DEROGADA Ley de Ordenación del Territorio de 1999. _____	142
a. Sistema de planeamiento del 99. _____	142
b. Directrices territoriales. _____	143
c. Los planes insulares de ordenación. _____	143
d. Los planes generales de ordenación. _____	144
e. Estudios de detalle. _____	144
f. Evaluación ambiental estratégica. _____	144
g. Competencia exclusiva municipal en planeamiento urbanístico. _____	147
h. La ordenación de los espacios naturales protegidos. _____	148
TALLER DE TRABAJO _____	149
Sistema de planeamiento e instrumentos de ordenación territorial en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. _____	149
1. Sistema de planeamiento. _____	149
2. Instrumentos de ordenación ambiental y territorial. _____	150
3. Los instrumentos de ordenación urbanística. _____	150
4. Planeamiento insular. _____	151
5. Las directrices de ordenación _____	151
6. Los proyectos de interés insular y autonómico. _____	151
7. Programas de actuación sobre el medio urbano (PAMU). _____	152
TALLER DE TRABAJO _____	154
El planeamiento urbanístico en el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias. _____	154
1. Los planes generales de ordenación (PGO) _____	154
a. Iniciativa _____	154
b. Tramitación y evaluación de los planes generales de ordenación. _____	155
c. Plan General de Ordenación de un municipio de menos de 100.000 habitantes _____	155
2. Planes parciales de ordenación _____	155
a. Los planes parciales de ordenación (PP) _____	155
b. Los planes especiales de ordenación (PE) _____	156
3. Estudios de detalle (ED) _____	156
a. Objeto de los estudios de detalle (ED) _____	157



b. Procedimiento	157
4. Evaluación ambiental estratégica simplificada de los planes parciales y los planes especiales se someterán a evaluación ambiental.	158
a. Iniciativa	158
b. Iniciación del procedimiento y documentación	158
c. Admisión de la solicitud y consulta ambiental	159
d. Informe ambiental estratégico	159
e. Aprobación inicial del plan	159
f. Información pública, consultas e informes preceptivos	160
g. Información pública a instancia del promotor	160
h. Elaboración de la versión definitiva del plan	161
i. Aprobación definitiva y publicación	161
j. Plazo de aprobación de los instrumentos de desarrollo de iniciativa privada	161
Cantabria.	163
Ley 5/2022, de 15 de julio, de ordenación del territorio y urbanismo de Cantabria	163
1. Planeamiento urbanístico	163
a. Normas Técnicas de Planeamiento	164
b. Información preliminar al PGOU	164
c. Edificabilidad, densidades y ocupación.	165
d. Reserva de vivienda protegida.	165
e. Medidas para la mejora de la eficiencia energética o de la accesibilidad en edificios existentes.	165
2. Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	166
Castilla y León.	173
TALLER DE TRABAJO	183
Clases de planeamiento.	183
1. Planes e instrumentos territoriales	183
a. Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León	183
b. Directrices de ordenación de ámbito subregional	184
c. Planes y proyectos regionales	184
2. Planes e instrumentos urbanísticos	185
a. Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	185
Determinaciones	186
Planos de ordenación.	188
Catálogo.	188
Estudio económico.	188
b. Normas urbanísticas municipales	189
Dotaciones urbanísticas.	190
Catalogación.	191
c. Estudios de detalle	199
d. Planes parciales	203
Objeto.	203
Documentación.	206
e. Planes especiales	207
f. Planes especiales de protección	208
g. Planes especiales de reforma interior	209
Castilla La Mancha.	211
Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.	211
1. Los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística	211
2. Las Normas y las Instrucciones Técnicas del Planeamiento	211
3. Las Ordenanzas Municipales de la Edificación y la Urbanización	212
a. Las Ordenanzas Municipales de la Edificación	212
b. Las Ordenanzas Municipales de la Urbanización	212



4. Los Planes de Ordenación Territorial y Urbanística	213
a. Supramunicipales	213
b. Municipales	213
c. Especiales	214
5. Los Planes e Instrumentos Supramunicipales	214
a. Los Planes de Ordenación del Territorio	214
b. Los Planes de Singular Interés	214
c. Los Proyectos de Singular Interés	215
6. Los planes de Ordenación Municipal	216
7. Los Planes de Delimitación de Suelo Urbano	218
a. Memoria informativa y justificativa.	220
1. Memoria informativa.	220
2. Memoria justificativa.	221
b. Planos de información	221
c. Normas urbanísticas	222
Normas urbanísticas reguladoras de la ordenación del suelo urbano (SU)	223
Normas urbanísticas reguladoras de la ordenación del suelo urbanizable (SUB)	224
d. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) y Catálogo de suelo residencial público que formen parte del Plan de Ordenación Municipal (POM)	225
Documentación del catálogo de suelo residencial público.	225
e. Planos de ordenación del Plan de Ordenación Municipal (POM).	226
Determinaciones de los Planes de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU)	227
Cataluña.	229
TALLER DE TRABAJO	232
Modificaciones de planeamiento urbanístico en el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña, derivadas del Decreto-ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas de refuerzo urgentes para mejorar el acceso a la vivienda.	232
1. Los planes de ordenación urbanística municipal deben reservar como mínimo el 30% del techo que se califique para uso residencial de nueva implantación.	232
2. Planeamiento urbanístico y calificación del suelo para vivienda protegida.	232
TALLER DE TRABAJO	234
Decreto 64/2014, de 13 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística.	234
Extremadura	245
TALLER DE TRABAJO	245
Ordenación urbanística. Plan General Municipal (PGM) en la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.	245
1. Plan General Municipal (PGM).	245
a. Plan General Municipal	246
b. Planes que lo componen.	246
Plan General Estructural	246
Plan General Detallado	246
2. Plan General Estructural	247
a. Contenido del Plan General Estructural	247
b. Documentación. Memorias.	247
3. Plan General Detallado	248
a. Contenido del Plan General Detallado	248
b. Documentación.	248
c. Procedimiento de aprobación	249
Galicia.	252
Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.	252



a. Evaluación ambiental	252
b. Aprobación directa del PGOM por municipio de más de 50.000 habitantes.	252
c. El plan básico autonómico y los planes básicos municipales.	253
d. Planes parciales, los planes especiales, estudios de detalle y catálogos.	254

TALLER DE TRABAJO **255**

El planeamiento Urbanístico en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia. **255**

1. Evaluación ambiental estratégica de los instrumentos de planeamiento urbanístico.	255
2. Plan básico autonómico.	256
3. Plan general de ordenación municipal.	260
4. Planes básicos municipales.	262
5. Planes parciales.	264
6. Planes especiales.	266
7. Estudios de detalle.	269
8. Los catálogos.	270

TALLER DE TRABAJO **272**

Ley 2/2017, de 8 de febrero, de medidas fiscales, administrativas y de ordenación y la modificación de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia. **272**

1. La solución del urbanismo de Galicia a la declaración de nulidad del planeamiento urbanístico.	272
2. Reforma de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.	273
Disposición transitoria segunda Adaptación del planeamiento	273
3. Medidas provisionales de ordenación urbanística en la Ley 2/2017, de 8 de febrero, de medidas fiscales, administrativas y de ordenación.	273
Ámbito de aplicación.	274
Mantenimiento de la seguridad jurídica.	274
Protección del patrimonio cultural.	275
Procedimiento de aprobación del instrumento de planificación.	275
Iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento de planificación urbanística que sustituye al instrumento anulado. Plazos para su tramitación y aprobación.	275
Estudio de la situación derivada de la anulación del instrumento de ordenación en cada ámbito que se pretenda ordenar provisionalmente.	276
Contenido del estudio.	276
Contenido y vigencia de la ordenación provisional.	277
Ordenación provisional en suelo clasificado como urbano y de núcleo rural en el instrumento anulado.	278
Ordenación provisional en ámbitos sujetos a desarrollo urbanístico.	278
Tramitación para la aprobación de la ordenación provisional.	279
Madrid.	281
Ley 1/2020, de 8 de octubre, por la que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para el impulso y reactivación de la actividad Urbanística	281
1. Plan General de ordenación urbana (PGOU).	281
2. Planes de Sectorización.	283
3. Planes parciales.	285
4. Planes especiales	285
5. Estudios de detalle.	287
6. Catálogos de bienes y espacios protegidos.	287



Murcia. _____	288
TALLER DE TRABAJO _____	289
El planeamiento urbanístico municipal _____	289
1. Plan General Municipal de Ordenación. _____	289
2. Planes Parciales _____	293
3. Planes Especiales. _____	296
4. Estudios de Detalle. _____	297
Navarra. _____	300
TALLER DE TRABAJO _____	300
El Planeamiento urbanístico municipal de Navarra. Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo. _____	300
1. Instrumentos de planeamiento urbanístico municipal en la Comunidad Foral de Navarra. _____	300
2. Determinaciones que constituyen la ordenación urbanística. _____	301
3. El Plan General Municipal. _____	303
4. Plan General Municipal de Municipios de población igual o inferior a tres mil habitantes _____	311
5. Planes Parciales _____	311
6. Planes Especiales. _____	312
7. Planes Especiales de Actuación Urbana (rehabilitación, regeneración y renovación urbanas en el Plan Especial de Actuación Urbana). _____	314
8. Estudios de Detalle. _____	317
9. Proyectos de Urbanización _____	318
10. Catálogos. _____	319
11. Ordenanzas municipales de edificación y de urbanización. _____	319
12. Instrucciones Técnicas de Planeamiento. _____	320
TALLER DE TRABAJO. _____	321
Planes de Ordenación Territorial de Navarra (POT). Planes de Ordenación Territorial de Navarra (POT) para el conjunto de la Comunidad Foral, identificados en cinco ámbitos geográficos: Pirineo, Navarra Atlántica, Área Central, Zonas Medias y Eje del Ebro. POT 1 "Pirineo/Pirinioak". POT 2 "Navarra Atlántica/Nafarroa Atlantikoa". POT 3 "Área Central/Area Zentrala". POT 4 "Zonas Medias/Erdialdeko Eremuak". POT 5 "Eje del Ebro/Ebro Ardatza" _____	321
TALLER DE TRABAJO _____	325
Las modificaciones puntuales del planeamiento en el Decreto Foral 85/1995, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de normas reguladoras de Ordenación del Territorio y Urbanismo. _____	325
Modificaciones puntuales del planeamiento _____	325
TALLER DE TRABAJO _____	326
El Planeamiento urbanístico de iniciativa particular en el Decreto Foral 85/1995, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de normas reguladoras de Ordenación del Territorio y Urbanismo. _____	326
Planeamiento urbanístico de iniciativa particular _____	326



TALLER DE TRABAJO	328
Los planes parciales en el Decreto Foral 85/1995, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de normas reguladoras de Ordenación del Territorio y Urbanismo.	328
Planes Parciales	328
Determinaciones de los Planes Parciales	328
Documentación de los Planes Parciales	329
TALLER DE TRABAJO	333
Programas de Actuación Urbanística (PAU) en el Decreto Foral 85/1995, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de normas reguladoras de Ordenación del Territorio y Urbanismo.	333
Documentación de los Programas de Actuación Urbanística	333
TALLER DE TRABAJO	335
Los Planes Especiales en el Decreto Foral 85/1995, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de normas reguladoras de Ordenación del Territorio y Urbanismo.	335
Planes Especiales	335
TALLER DE TRABAJO	336
Los estudios de detalle en el Decreto Foral 85/1995, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de normas reguladoras de Ordenación del Territorio y Urbanismo.	336
Estudios de Detalle	336
Proyectos de Urbanización	336
TALLER DE TRABAJO.	338
Esquemas sobre documentación del Planeamiento urbanístico en Navarra	338
Procedimiento de elaboración de los planes parciales. Fases.	338
Documentación que han de contener los planes de sectorización.	340
Procedimiento de elaboración del plan general municipal de los municipios menores: fases.	340
Procedimiento de elaboración de los estudios de detalle: fases.	342
Procedimiento de elaboración de los planes especiales de desarrollo: fases.	343
País Vasco.	345
Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.	345
TALLER DE TRABAJO.	347
El planeamiento en el País Vasco. Ley vasca del Suelo y Urbanismo, Ley 2/2006, de 30 de junio	347
1. Los planes urbanísticos	347
a. Planes de ordenación estructural	347
Los planes generales de ordenación urbana	347
Los planes de compatibilización de planeamiento general.	347
Los planes de sectorización.	348
b. Planes de ordenación pormenorizada	348
2. Los planes generales de ordenación urbana	349
3. Planes parciales y planes especiales.	350



4. La actualización de los estándares urbanísticos _____	351
5. Las reservas de suelo para viviendas protegidas _____	355
TALLER DE TRABAJO. _____	359
Reglamento del planeamiento urbanístico del País Vasco. Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística. _____	
1. Contenido: procedimientos administrativos de elaboración, tramitación y aprobación, así como de modificación y revisión, del planeamiento territorial (incluyendo directrices de ordenación territorial, planes territoriales parciales y planes territoriales sectoriales) _____	359
2. Evaluación ambiental estratégica _____	360
3. Tramitación del planeamiento territorial y urbanístico _____	360
4. Elaboración y aprobación de los instrumentos de ordenación territorial _____	361
5. Modificaciones de los instrumentos de ordenación territorial _____	361
6. Aprobación de los planes de ordenación urbanística y otros instrumentos de planeamiento _____	362
7. Revisión y modificación del contenido de los planes urbanísticos _____	363
8. Silencio administrativo en la aprobación del planeamiento urbanístico. _____	363
Rioja. _____	365
C. Valenciana. _____	371
Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje _____	371
1. Tipos de instrumentos de ordenación. _____	371
a. Ámbito supramunicipal _____	371
b. Ámbito municipal _____	371
2. Planes de acción territorial _____	371
3. Proyectos de inversiones estratégicas sostenibles (PIES) _____	372
a. Concepto del Proyecto de inversiones estratégicas sostenibles (PIES) _____	372
b. Requisitos de los PIES _____	373
4. Planes generales estructurales mancomunados. _____	376
5. El plan general estructural _____	376
a. Función y ámbito del plan general estructural. _____	376
b. Determinaciones de la ordenación estructural. _____	376
c. Zonas de ordenación estructural: función y contenidos. _____	377
d. Delimitación de ámbitos de planeamiento urbanístico diferenciado. _____	378
d. Memoria económica del plan general estructural. _____	378
e. Áreas de reparto y aprovechamiento tipo. _____	379
f. Documentación del plan general estructural. _____	379
g. Funciones y ámbito del plan de ordenación pormenorizada _____	380
TALLER DE TRABAJO _____	382
Caso práctico. Modificación puntual de un PGOU de municipio de la Comunidad Valenciana. _____	382
TALLER DE TRABAJO _____	406
Informe del Proceso de Participación Pública del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica del Plan de Ordenación en la Comunidad Valenciana. _____	406
Caso real 1 de municipio de la Comunidad Valenciana. _____	406
Caso real 2 de municipio de la Comunidad Valenciana. _____	417



TALLER DE TRABAJO	427
Esquemas del planeamiento urbanístico y su ejecución en las comunidades autónomas.	427
PARTE TERCERA	451
Clases de planes urbanísticos.	451
Capítulo 6. Clases de planes urbanísticos.	451
1. Planes estatales y autonómicos.	451
2. Planes locales.	451
a. Plan general de ordenación urbana (PGOU)	452
b. Documentación del Plan General.	452
Interpretación del Plan General.	453
c. Normas subsidiarias municipales	456
d. ¿Cómo se planifica el desarrollo urbanístico? Programas de actuación urbanística (PAU)	457
3. Planeamiento de desarrollo	458
a. Planes especiales.	458
b. Clases	458
PERI	458
Estudios de detalle.	459
Proyecto de urbanización.	459
Catálogos	459
4. Información urbanística. Publicidad del planeamiento.	459
a. Consulta directa.	460
b. Informes urbanísticos.	460
5. Gestión urbanística y ejecución del planeamiento	461
a. Instrumentos de planeamiento y ejecución necesarios para la edificación.	461
b. Tramitación de los instrumentos de planeamiento.	461
Licitación	462
Aprobación inicial	462
Información pública	462
Aprobación provisional	462
Aprobación definitiva	462
Equidistribución de beneficios y cargas	462
c. Sujetos	463
6. Requisitos para poder ejecutar el planeamiento	463
Capítulo 7. Elaboración y aprobación del planeamiento urbanístico.	464
1. Introducción.	464
2. Elaboración y aprobación del planeamiento urbanístico. Problemas prácticos	464
Documentación exigida	464
1) La memoria explicativa	464
2) Estudio de repercusión en el tráfico de vehículos	466
3) Informes exigidos por la legislación sectorial	466
2. El silencio en la aprobación de los planes de urbanismo	467
3. Aprobación definitiva condicionada	467
4. Jerarquía normativa	468
Capítulo 8. Expediente de encargo de redacción de plan general. Modelo de expediente.	471
1. Formulación de los planes	471
2. Redacción de los instrumentos de planeamiento	471



3. Técnicos competentes para la redacción del Plan	472
4. FORMULARIO. Procedimiento de expediente de encargo de redacción de plan general.	473
1. Informes previos	474
2. Decreto de iniciación	474
3. Expediente de contratación: elaboración del Pliego de Condiciones del Concurso	476
4. Decreto de convocatoria de concurso (en procedimiento abierto o restringido)	476
5. Anuncio de la convocatoria	477
6. Mesa de Contratación: Informe sobre las ofertas presentadas y Propuesta	477
7. Decreto de adjudicación	478
Capítulo 9. La aprobación inicial del planeamiento general en la normativa estatal y autonómica.	480
1. Normativa aplicable	481
Régimen jurídico de la aprobación inicial del planeamiento urbanístico general	481
2. Documentación necesaria con carácter estatal	481
Planos de ordenación	482
Contenido mínimo de la memoria	483
3. Documentación necesaria con carácter autonómico	487
Estrategia y modelo de ocupación del territorio	487
Capítulo 10. La regulación de la simultaneidad de obras de urbanización y edificación en la construcción de nuevos sectores urbanos.	490
1. El Proyecto de Urbanización.	490
2. La simultaneidad entre obras de urbanización y de edificación.	491
3. La previsión de La simultaneidad de las obras en el proyecto de urbanización.	492
a. Consideraciones en la redacción del proyecto de urbanización por el efecto de la simultaneidad de obras.	492
b. Precauciones de la simultaneidad en el proyecto de urbanización.	494
4. Coordinación de la simultaneidad de obras entre el ayuntamiento y el promotor. Convenio regulador.	494
5. Hito de finalización del proceso de simultaneidad.	495
6. Consejos finales.	497
Capítulo 11. Las determinaciones del Plan General.	499
1. Memoria y Estudios Complementarios.	499
2. Planos de información y de Ordenación Urbanística del Territorio.	500
3. Normas Urbanísticas.	503
4. Programa de Actuación.	505
5. Estudio Económico-Financiero.	505
Capítulo 12. Memoria, estudio económico y programa.	507
1. La memoria	508
a. Efectos de la contradicción entre los documentos del planeamiento	508
b. Contenido de la memoria	509
c. Falta o insuficiencia de la memoria en el planeamiento	510
2. El estudio económico financiero	511
a. Concepto y características	511
b. Contenido del estudio económico financiero	511
c. Falta o insuficiencia del estudio económico financiero	513



3. El Programa de Actuación _____	515
TALLER DE TRABAJO. _____	516
La memoria en la legislación urbanística estatal. _____	516
Capítulo 13. ¿Para qué sirve la memoria en el planeamiento urbano? _____	520
1. La verdadera importancia de la Memoria en el planeamiento urbanístico. _____	520
2. La motivación del plan urbanístico _____	521
3. Motivación de las modificaciones posteriores durante la tramitación del instrumento de planeamiento _____	523
4. Consecuencias jurídicas de la ausencia o deficiencia de la memoria _____	524
5. La memoria y la interpretación del planeamiento _____	526
Capítulo 14. Modificación del PGOU. _____	530
Casos prácticos. Solución a un supuesto real de modificación de un PGOU a instancias de promotora. _____	530
PARTE CUARTA. _____	537
Tipología del suelo. _____	537
Capítulo 15. Clases de suelo. Legislación estatal. _____	537
Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. _____	537
Bases del régimen del suelo, reglas procedimentales comunes y normas civiles _____	537
Criterios básicos de utilización del suelo. _____	537
Situaciones básicas del suelo. _____	538
Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano. _____	539
Capítulo 16. Clases de suelo. Legislación autonómica. _____	543
Andalucía _____	543
Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía	543
1. Simplificación del suelo en dos categorías. _____	543
2. Suelo urbano _____	544
a. Concepto de suelo urbano andaluz. _____	544
b. Derechos y deberes de la propiedad del suelo urbano _____	544
c. El solar en suelo urbano. _____	545
d. Actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano _____	545
e. Actuaciones de reforma interior _____	546
3. Suelo rústico _____	548
a. Concepto de suelo rústico andaluz. _____	548
Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial. _____	548
Suelo rústico preservado por la naturaleza _____	548
Suelo rústico preservado por el urbanismo _____	548
Suelo rústico común _____	548
b. Hábitat rural diseminado _____	549
c. Derechos y deberes de la propiedad del suelo rústico _____	549
d. Excepciones a asentamientos y parcelaciones. _____	550
e. Viviendas unifamiliares aisladas _____	551
f. Actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico _____	551
Actuaciones de nueva urbanización _____	551
Aragón _____	554
TALLER DE TRABAJO _____	555



Tipología urbanística del suelo en Aragón.	555
1. Régimen urbanístico del suelo.	555
2. Clasificación y categorías del suelo.	555
a. Suelo urbano	556
b. Suelo urbanizable	557
c. Suelo no urbanizable	557
3. Obligaciones del promotor En suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado.	558
Asturias	561
Decreto 63/2022, de 21 de octubre, por el que se aprueba el reglamento de ordenación del territorio y urbanismo del principado de Asturias	562
Baleares	565
TALLER DE TRABAJO	565
Tipología urbanística del suelo en Baleares. Régimen urbanístico del suelo en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.	565
1. Suelo urbano	565
a. Concepto de solar	566
b. Derechos de las personas propietarias de suelo urbano	566
c. Deberes de las personas propietarias de suelo urbano	567
2. Suelo urbanizable	570
a. Concepto de suelo urbanizable.	570
b. Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbanizable	570
3. Suelo rústico	572
a. Núcleos rurales	572
b. Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo rústico	574
c. Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo rústico ordenado como núcleo rural	575
d. Actos de división de terrenos clasificados como suelo rústico	575
TALLER DE TRABAJO	577
Medidas de desclasificación de suelo de desarrollo urbano no transformado en Mallorca.	577
TALLER DE TRABAJO	579
Régimen del suelo en el Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca	579
Régimen urbanístico del suelo	579
Clases de suelo	579
Requisitos para la edificación del suelo	579
Compatibilidad entre sistemas urbanísticos y otras calificaciones	580
Régimen urbanístico del subsuelo	580
Derechos de las personas propietarias de suelo urbanizable	581
Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo rústico ordenado como núcleo rural	582
Canarias	583
TALLER DE TRABAJO	584
Tipología del suelo en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.	584
1. La recalificación automática de tipologías de suelo a la entrada en vigor de la ley 4/2017 y régimen transitorio.	584
2. Régimen jurídico del suelo.	585
a. Suelo rústico, urbanizable y urbano.	585
b. Se suprime la distinción urbanizable sectorizado y urbanizable no sectorizado.	585



c. El suelo rústico de infraestructuras se convierte en una categoría diferenciada. _____	585
d. Tratamiento de la tipología del suelo en la Ley 4/2017. _____	586
e. Categorías especiales para el suelo rústico. _____	586
f. Suelo urbanizable. _____	587
g. Suelo urbano consolidado y no consolidado. _____	588
TALLER DE TRABAJO _____	589
El régimen jurídico del suelo de Canarias. _____	589
1. Trilogía clásica de suelo rústico, suelo urbanizable y suelo urbano. _____	589
2. Ordenación y utilización del suelo rústico. _____	591
Cantabria _____	594
Castilla La Mancha _____	595
Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. _____	595
1. La clasificación urbanística del suelo. _____	595
2. Clases de suelo urbano (SU), urbanizable (SUB) y rústico (SR). _____	595
a. El suelo urbano en los Municipios con Plan de Ordenación Municipal _____	596
b. El suelo urbanizable en los Municipios con Plan de Ordenación Municipal _____	596
c. El suelo rústico en los Municipios con Plan de Ordenación Municipal _____	596
3. Suelo urbano (SU) _____	597
a. Suelo urbano consolidado _____	597
b. Suelo urbano no consolidado _____	597
4. Suelo urbanizable (SUB) _____	597
a. Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP). _____	597
b. El régimen del suelo urbanizable con Programa de Actuación Urbanizadora _____	598
5. Suelo rústico (SR) _____	599
Castilla León _____	603
Cataluña _____	605
Extremadura _____	606
TALLER DE TRABAJO _____	606
Régimen del suelo en la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura. _____	606
1. Clasificación del suelo: urbano, urbanizable y rústico. _____	606
2. Suelo urbano. _____	607
a. Concepto de suelo urbano _____	607
b. Solar _____	608
c. Derechos de las personas propietarias de suelo urbano. _____	608
d. Deberes de las personas propietarias de suelo urbano. _____	609
e. Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbano objeto de actuaciones sistemáticas o simplificadas de nueva urbanización o reforma. _____	609
3. Suelo urbanizable. _____	610
a. Derechos de las personas propietarias de suelo urbanizable. _____	610
b. Deberes de las personas propietarias de suelo urbanizable. _____	611
4. Suelo rústico. _____	612
a. Concepto _____	612
b. Construcciones en suelo rústico _____	612
c. Usos y actividades en suelo rústico _____	613
d. Autorización de usos en suelo rústico _____	615
e. Asentamientos en suelo rústico _____	615
Galicia _____	618
Madrid _____	619
TALLER DE TRABAJO _____	620



Régimen urbanístico del suelo en Madrid.	620
1. La clasificación del suelo.	620
a. Suelo urbano	620
i) Suelo urbano común	620
ii) Áreas de planeamiento incorporado	620
iii) Áreas de planeamiento específico	620
iv) Áreas de planeamiento remitido	620
b. Suelo urbanizable	620
i) Suelo urbanizable programado incorporado	621
ii) Suelo urbanizable programado	621
iii) Suelo urbanizable no programado	621
c. Suelo no urbanizable	621
i) Suelo no urbanizable común	621
ii) Suelo no urbanizable de interés general	621
2. Terrenos dotacionales	622
a. Sistemas generales	622
b. Dotaciones locales	623
3. Situaciones y planeamiento aplicable según el tipo de suelo.	623
a. En el suelo urbano	623
b. En el suelo urbanizable	623
c. En el suelo de sistemas generales.	624
4. Régimen del suelo urbano	624
5. Régimen del suelo urbanizable.	625
Suelo urbanizable programado incorporado	625
Suelo urbanizable programado	625
Suelo urbanizable no programado	625
6. Régimen del suelo no urbanizable.	625
Murcia	627
TALLER DE TRABAJO	628
Tipología urbanística del suelo en Murcia.	628
1. Clases de suelo.	628
a. Suelo urbano	628
b. Suelo no urbanizable.	630
c. Suelo urbanizable.	630
2. Régimen del suelo urbano.	631
3. Régimen general de edificación y usos en suelo urbano.	633
Navarra	634
TALLER DE TRABAJO	634
Tipología del suelo en Navarra. Régimen urbanístico del suelo. Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.	634
1. El régimen urbanístico del suelo.	634
a. Derechos de los propietarios.	634
b. Clasificación del suelo.	635
2. Suelo urbano.	636
a. Condición de suelo urbano.	636
b. Suelo urbano consolidado y no consolidado.	636
c. Solar.	637
d. Derechos de los propietarios de suelo urbano	637
e. Deberes de los propietarios de suelo urbano.	638



3. Suelo no urbanizable.	640
a. Condición de suelo no urbanizable.	640
b. Suelo no urbanizable de protección y suelo no urbanizable de preservación.	641
4. Suelo urbanizable.	642
a. Derechos de los propietarios de suelo urbanizable	643
b. Deberes de los propietarios de suelo urbanizable.	643
TALLER DE TRABAJO	645
Vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de preservación.	645
TALLER DE TRABAJO	647
Tipología del suelo en el Decreto Foral 85/1995, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de normas reguladoras de Ordenación del Territorio y Urbanismo.	647
Régimen Urbanístico del Suelo	647
Servicios urbanísticos requeridos al suelo urbano	647
Determinación del aprovechamiento susceptible de apropiación privada en suelo urbano	649
Urbanización y edificación simultáneas	650
Cédula urbanística	651
Vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable	652
Sistemas generales	653
Dotaciones de un sector de suelo urbanizable	655
Dotaciones mínimas	657
Módulos	657
Cesiones obligatorias	661
País Vasco	663
TALLER DE TRABAJO.	664
La Ley 2/2006 y el tratamiento conjunto del suelo urbano no consolidado y el urbanizable sectorizado	664
La Rioja	667
C. Valenciana	668
DECRETO LEGISLATIVO 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje	668
Capítulo 17. Información urbanística previa. Imprescindible antes de promover o edificar.	669
1. Plan general de ordenación urbana.	669
2. Interpretación del Plan General.	671
3. Información urbanística. Publicidad del planeamiento.	672
4. Consulta directa.	672
5. Cédulas urbanísticas.	673
6. Valor acreditativo de los informes y cédulas urbanísticas.	674
TALLER DE TRABAJO	675
Clasificación y categorización del suelo en un Plan general de ordenación urbana. Caso real y justificación muy extensa y detallada. Magnífico ejemplo de un caso real.	675



TALLER DE TRABAJO	746
La cedula urbanística.	746
1. La cédula como garantía escrita del planeamiento.	747
2. Derecho a indemnización por errores en la cédula.	748
TALLER DE TRABAJO.	750
Aprovechamiento urbanístico y Registro de la Propiedad.	750
Aprovechamiento urbanístico	750
Nota marginal acreditativa de la adquisición del aprovechamiento.	752
Inscripción de los actos de transferencia y gravamen de aprovechamiento urbanístico.	754
Transmisión o distribución de aprovechamientos entre fincas inscritas en diferentes registros	756
Autorización urbanística de la transferencia de aprovechamientos urbanísticos	757
Transferencias coactivas de aprovechamiento	757
Aprovechamiento inscrito como disgregado de las fincas	758
Ocupación directa de fincas	759
Expropiación forzosa de fincas determinadas	761
TALLER DE TRABAJO	763
La anotación preventiva por incoación de expediente sobre disciplina urbanística. Modelos.	763
1. Inscripción en el Registro de los actos de naturaleza urbanística	763
2. Tipos de asientos que se practican en el Registro de la Propiedad por el sistema de fincas.	764
3. Acceso al Registro de los actos urbanísticos	765
4. Las anotaciones preventivas en el procedimiento de disciplina urbanística	766
FORMULARIO	766
Solicitud al registro de la propiedad, de práctica de anotación preventiva para la constancia de incoación de expediente sobre disciplina urbanística	766
1. Resolución municipal incoando un procedimiento de protección de la legalidad urbanística o sancionador por infracción urbanística	767
2. Certificación del Secretario de la Corporación sobre la citada Resolución	768
3. Oficio al Sr. Registrador de Propiedad solicitando la Práctica de la anotación preventiva	770
4. Modelo de anotación preventiva	771
Capítulo 18. Procedimiento de legalización de construcciones autorizables en suelo no urbanizable.	772
1. Construcciones autorizables en suelo no urbanizable común.	772
1. Procedimiento autorizador.	772
2. Determinaciones a contemplar por la documentación.	774
TALLER DE TRABAJO.	777
Caso práctico. Reclasificación de suelo no urbanizable de especial protección.	777



PARTE QUINTA.	779
Formularios.	779
ANEXO 1.	779
Formularios de tramitación de un PGOU.	779
A. AVANCE DEL PLANEAMIENTO	779
1. Resolución municipal iniciando la formulación del PGOU.	779
2. Informe del secretario judicial para la aprobación del PGOU.	780
3. Resolución municipal sobre la elaboración del PGOU. Convocatoria de concurso para redactar el PGOU.	781
4. Informe técnico dando cuenta de la elaboración del avance	783
5. Acuerdo de aprobación del avance.	783
6. Anuncio del avance	783
7. Presentación de alegaciones.	783
8. Informes de la secretaría sobre las alegaciones.	785
9. Fase de información pública e informes de la secretaría sobre la elaboración del PGOU.	787
10. Aprobación municipal del avance de PGOU. Anuncios e informes de la secretaría.	789
11. Peticiones de informes hidrográficos, carreteras, etc.	795
B. SUSPENSIÓN POTESTATIVA DE LAS LICENCIAS	796
1. Informe técnico razonado para suspender las licencias en el proceso de formulación	796
Modelo a	796
Modelo b	796
2. Informe jurídico.	797
Modelo a	797
Modelo b	797
3. Acuerdo de suspensión potestativa	798
Modelo a	798
Modelo b	799
4. Anuncio de la suspensión	799
Modelo a	799
Modelo b	800
C. APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL	801
C 1. SUSPENSIÓN OBLIGATORIA DE LICENCIAS	801
1.1. Informe técnico previo a la aprobación inicial sobre la suspensión obligatoria de licencias.	801
1.2. Informe jurídico.	801
1.3. Acuerdo de suspensión obligatoria.	801
1.4. Anuncio dando cuenta de la suspensión.	801
C 2. ACUERDO DE APROBACIÓN INICIAL	802
C 3. ANUNCIO DE APROBACIÓN INICIAL	802
C 4. ACUERDO DE APROBACIÓN PROVISIONAL	803
a) Sin alegaciones.	803
Modelo a	803
Modelo b	803
b) Con alegaciones.	804



Modelo a _____	804
Modelo b _____	805
Modelo c _____	806
C 5. SOLICITUD DE INFORME A LA DIPUTACIÓN PROVINCIAL Y ÓRGANO COMPETENTE DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA _____	807
C 6. ENVÍO DE LA DOCUMENTACIÓN A LA COMUNIDAD AUTÓNOMA _____	808
Modelo a _____	808
Modelo b _____	808
C 7. RESOLUCIÓN DEL ÓRGANO COMPETENTE DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA _____	808
Modelo a. _____	808
Modelo b. _____	809
C 8. PUBLICACIÓN DE LA RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DEFINITIVA _____	812
Modelo a. _____	812
Modelo b. _____	813
D. APROBACIÓN DEL PLAN GENERAL POR SILENCIO POSITIVO _____	814
D 1. CERTIFICACIÓN DE HABER TRANSCURRIDO N.. MESES DESDE LA REMISIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN _____	814
D 2. ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO ENTENDIENDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EL PLAN GENERAL _____	814
D 3. PUBLICACIÓN DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA _____	815
E. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL _____	816
E 1. MEMORIA DEL PLAN _____	816
E 2. PLANOS DE INFORMACIÓN _____	817
E 3. PLANOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO _____	817
1) Planos para todo el territorio. _____	817
2) Planos para suelo urbano. _____	817
3) Planos suelo urbanizable. _____	818
F. PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL PLAN GENERAL _____	818
G. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO DEL PLAN GENERAL _____	818
H. ESPECIALIDADES DE LA DOCUMENTACIÓN DE LOS PLANES GENERALES EN LAS DISTINTAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS _____	819
I. MODELO DE UNAS NORMAS URBANÍSTICAS DE PLAN GENERAL _____	820
1. SOLICITUD DE CERTIFICADO DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO. _____	820
2. OBSERVACIONES SOBRE OTROS SISTEMAS DE OBTENER LA INFORMACIÓN. _____	821
a. Consulta directa. _____	821
b. Las Cédula urbanística. _____	822
J. MODELO DE CERTIFICADO DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO AYUNTAMIENTO DE -----. _____	824
ANEXO 2 _____	827
Modelo de Plan General _____	827
Objeto y alcance _____	827
Ámbito temporal _____	828
Modificación. _____	828
Nulidad. _____	828
Contenido _____	828
Interpretación _____	828
Planes Parciales. _____	829



Planes Especiales	830
Estudios de Detalle.	830
Plan de Etapas.	831
Proyectos de urbanización	831
Consulta e información urbanística	834
Actos sujetos a licencia.	835
Parcelación.	841
Comprobación e inspección	844
Sanciones, Recursos, Libro Registro.	845
Definiciones.	849
Condiciones técnicas y constructivas. Normas técnicas generales.	856
Condiciones de composición y estéticas. Composición de los edificios.	858
Seguridad y solidez en construcciones.	860
Deber de conservación.	862
Ejecución subsidiaria.	863
Unidad edificable.	864
Retranqueos	866
Entrantes, salientes y vuelos en Planta Baja.	866
Normas urbanísticas en función de la clase de suelo (urbanizable, no urbanizable).	871

ANEXO 3 **911**

Modificación del Plan General Municipal	911
1. Solicitud de modificación puntual del Plan General Municipal	911
2. Memoria justificativa de la modificación puntual del Plan General Municipal	912
3. Iniciación del expediente	913
4. Informe jurídico	913
5. Acuerdo municipal relativo a las Normas subsidiarias.	914
6. Suspensión de licencias.	916

ANEXO 4. **920**

Normas Subsidiarias de Planeamiento	920
1. Informe técnico de las Normas Subsidiarias de Planeamiento	920
2. Informe jurídico de Secretaría.	920
3. Decreto de Alcaldía aprobando el avance.	921
4. Informes técnicos adicionales.	922
5. Acuerdo aprobación inicial de las Normas Subsidiarias del planeamiento.	925
6. Alegaciones al acuerdo de aprobación inicial de las Normas Subsidiarias del planeamiento Municipal.	927
7. Acuerdo sobre la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias del planeamiento	934
8. Modelo completo de Normas subsidiarias de planeamiento.	936
9. Supuestos especiales de modificación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal.	947

ANEXO 5. **950**

Los programas de actuación urbanística (PAU) y sus formularios.	950
--	------------

ANEXO 6. CASOS PRÁCTICOS. **961**

1. EXAMEN DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA (PLANEAMIENTO, LICENCIAS, LITIGIOS, TRIBUTOS LOCALES, RECURSOS CONTENCIOSO ADMINISTRATIVOS.	961
--	------------



2. PROYECTO REPARCELACIÓN FORZOSA DE UN SECTOR. _____	965
3. PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA MUNICIPAL. _____	976
ANEXO 7 _____	977
Cédula Urbanística _____	977
1. Modelo de expediente de solicitud de cédula urbanística. _____	977
2. Comunicación _____	978
3. Decreto de tramitación _____	978
4. Oficio de requerimiento o subsanación. _____	978
5. Informe de los Servicios Técnicos Municipales _____	979
6. Notificación de la cédula al interesado _____	982
ANEXO 8 _____	983
Proyecto de delimitación de suelo urbano _____	983
1. Proyecto de delimitación de suelo urbano. Memoria _____	983
2. Modelo de plan de sectorialización _____	985
1. Introducción _____	985
2. Análisis del área e información urbanística _____	986
3. Procedencia y oportunidad de la sectorización. _____	989
4. Descripción y determinaciones urbanísticas. _____	990
3. Normas urbanísticas _____	994
Disposiciones generales _____	994
Disposiciones particulares _____	995
Desarrollo del suelo urbanizable sectorizado _____	997
Gestión del suelo urbanizable «sectorizado /programado /delimitado». _____	998
Ejecución del suelo «urbanizable sectorizado /programado /delimitado». _____	998
Planos de información _____	999

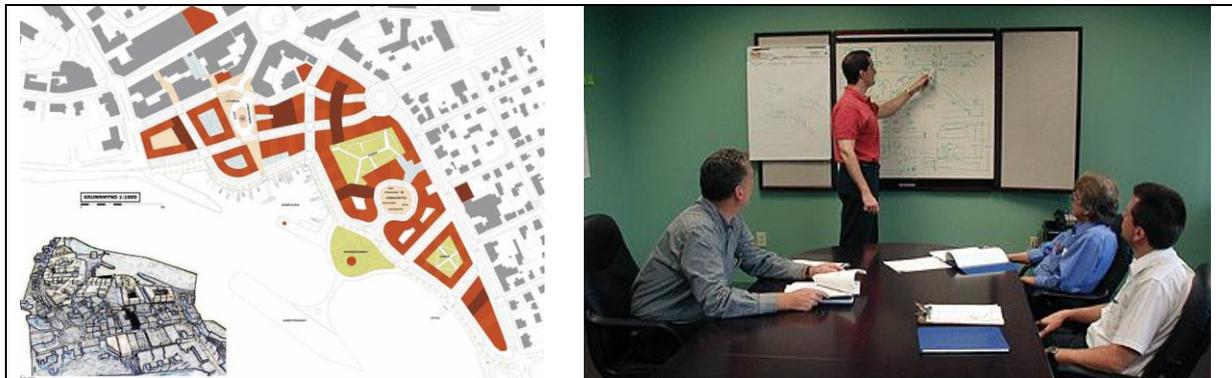
¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Las claves del planeamiento urbanístico.**
- **Plan General de ordenación urbana (PGOU).**
- **Planes de Sectorización.**
- **Planes parciales.**
- **Planes especiales**
- **Estudios de detalle.**
- **Catálogos de bienes y espacios protegidos.**
- **Expediente de encargo de redacción de plan general. Modelo de expediente.**
- **La aprobación inicial del planeamiento general en la normativa estatal y autonómica.**
- **La regulación de la simultaneidad de obras de urbanización y edificación en la construcción de nuevos sectores urbanos.**
- **Análisis de formularios y expedientes de planeamiento urbanístico.**



Introducción



El planeamiento urbanístico o planificación urbana es el conjunto de instrumentos técnicos y normativos que se redactan para ordenar el uso del suelo y regular las condiciones para su transformación o, en su caso, conservación. Comprende un conjunto de prácticas de carácter esencialmente proyectivo con las que se establece un modelo de ordenación para un municipio.

El objetivo del planeamiento consiste en el establecimiento de reglas sobre la propiedad que garantice la ordenación de usos y la previsión de futuro.

Esas reglas regulan varios aspectos de la sociedad:

- **Regulación de usos y de sus intensidades, sobre el territorio.**
- **Preservación de los elementos de interés: históricos, arquitectónicos y medioambientales.**
- **Las posibles previsiones de crecimiento urbano sobre el territorio.**

El planeamiento municipal contiene las determinaciones de ordenación general que establecen la ordenación estructural de todo el término municipal.

Dependiendo de las distintas legislaciones urbanísticas autonómicas, además de la ordenación estructural debe o puede incluir la ordenación pormenorizada de algunos suelos.

Su ámbito territorial abarca todo el término municipal, por lo que se califican como planes integrales, tanto desde un punto de vista territorial como sustantivo, al comprender la ordenación de un municipio desde todos los sectores o ámbitos de incidencia urbanística.

Dentro de los planes de desarrollo se encuentran los Planes Parciales, que permiten el tránsito del suelo en situación básica de rural a suelo urbanizado, y los Planes Especiales que tienen como finalidad dar una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial determinado. Los Programas de Actuación Urbanística o instrumentos de denominación similar autonómica (Planes de Sectorización) se definen como



aquellos instrumentos urbanísticos que tienen por objeto la programación, delimitación o sectorización de suelo urbanizable, en aras a su incorporación al proceso urbano para sectores de suelo no programados o sectorizados por el planeamiento general.

También suelen considerarse como planes de desarrollo, los Estudios de Detalle, que inciden sobre un ámbito territorial reducido, y tienen una finalidad específica (fijación de alineaciones, rasantes u ordenación de volúmenes, básicamente).

Entre otras figuras de planeamiento, pueden citarse los Catálogos urbanísticos, que si bien en un inicio se diseñaron para ser necesariamente incorporados a un instrumento de planeamiento urbanístico, hoy cada vez son más las Comunidades Autónomas donde se prevé la figura de los Catálogos independientes o autónomos.

En función del municipio pueden ser (los nombres pueden variar en cada legislación autonómica):

- **planes generales de ordenación urbana, y**
- **normas subsidiarias municipales; y**
- **el planeamiento de desarrollo: destinado a un ámbito a escala de barrio, o, en cualquier caso, inferior al municipal, su objeto es la ordenación pormenorizada de todo su ámbito. Según la clase y categoría de suelo pueden ser (los nombres pueden variar en cada legislación autonómica):**
 - **Programa de Actuación Urbanística, planes parciales, y planes especiales; entre ellos se encuentra el Plan Especial de Reforma Interior (PERI), mediante el que se ordenan ámbitos urbanos consolidados y necesitados de reformas de mayor o menor entidad.**
 - **Los instrumentos complementarios: estudios de detalle, proyecto de urbanización, y catálogos.**

TIPOLOGÍA DEL SUELO.

La legislación urbanística de las distintas Comunidades Autónomas suele establecer unos requisitos objetivos para que el planeamiento adscriba el suelo a una determinada clase regulatoria, en función de su situación (rural o urbanizada) o expectativa de transformación (urbanizable)

Suelo urbano o urbanizado es el transformado urbanísticamente, al estar integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.

- Suelo no urbanizable es el no transformado urbanísticamente, sin que se permita su paso a urbanizable.



- Suelo urbanizable es el suelo que podríamos denominar en transición, al ser susceptible de transformación urbanística para su incorporación a un núcleo de población.

Categorías de suelo urbano

El suelo urbano o urbanizado se subdivide en consolidado por la urbanización, que es aquel compuesto por los solares y parcelas que estén disponibles para el proceso de edificación o precisen de obras de urbanización de escasa índole (reposición de algún servicio urbanístico, etc.), y el suelo urbano no consolidado, que sí precisa la ejecución de obras de urbanización para cumplimentar las disposiciones del planeamiento de aplicación.

Categorías de suelo urbanizable

Se suele distinguir entre suelo delimitado y no delimitado, o como señalan algunas Comunidades Autónomas, sectorizado y no sectorizado, consistiendo la diferencia entre uno y otro en la existencia de un instrumento de delimitación o sectorización del suelo, que complementa la ordenación del plan general y establezca las determinaciones necesarias para su posterior transformación urbanística.

Categorías del suelo no urbanizable

Puede subdividirse en las siguientes categorías: el no urbanizable protegido por sus valores intrínsecos de conformidad con la legislación sectorial que le resulte de aplicación (ambiental, paisajística, de protección de bienes de dominio público...); el no urbanizable protegido con arreglo a la ordenación territorial y urbanística; el suelo no urbanizable que podríamos denominar inadecuado para su desarrollo urbano (terrenos inundables, etc.); sin perjuicio de que cada Ley autonómica precise otras categorías de suelo.

De todas estas cuestiones se trata, desde una perspectiva práctica y profesional, en la guía práctica del planeamiento urbanístico y tipología del suelo.

PARTE PRIMERA.

Planeamiento.

Capítulo 1. Introducción al planeamiento.



1. El modelo de gestión del plan y la crisis actual del sistema de prepotencia del planeamiento.