



CURSO/GUÍA PRÁCTICA PLANES PARCIALES





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	17
Introducción	18
¿Qué es un plan parcial?	18
¿Qué regula un plan parcial?	19
¿Quién puede presentar un plan parcial?	19
PARTE PRIMERA.	20
Los planes parciales.	20
Capítulo 1. Los Planes Parciales.	20
1. La participación del particular.	20
2. El plan parcial y el plan especial como solución para sectores.	21
3. Los planes parciales y los planes especiales.	21
a. Diferencias.	21
b. Objeto y naturaleza	23
Capítulo 2. Todo lo que hay que saber de un Plan Parcial.	24
1. ¿Qué es un Plan Parcial?	24
2. ¿Para qué necesito un Plan Parcial?	25
3. ¿Qué debe tener un Plan Parcial?	26
4. ¿Con claridad: qué documentos debe tener un Plan Parcial?	30
a. Memoria	31
b. Planos de información	31
c. Planos de proyecto	32
d. Ordenanzas	32
e. Plan de etapas	33
f. Estudio económico-financiero	33
TALLER DE TRABAJO	34
Todo lo que hay que saber de un PLAN ESPECIAL.	34
1. ¿Qué es un Plan especial?	34
2. ¿Es verdad que hay planes especiales de diferentes clases?	35
3. ¿Con claridad: qué documentos debe tener un Plan especial?	38
TALLER DE TRABAJO.	39
La administración mira la legalidad y el promotor la rentabilidad.	39
Capítulo 3. Costes y rentabilidad de un plan parcial.	42
1. Gastos.	43
a. Coste de las obras de urbanización	43
Demoliciones y movimiento de tierras.	43
Instalación de los servicios básicos.	43
Obras de vialidad (hormigones, firmes y pavimentación).	43
Jardinería, arbolado y mobiliario urbano (en parques, jardines y calles).	44
Otras cargas, de muy variable incidencia.	44
b. Gastos de suelo, generales y financieros.	44
Coste del suelo sin urbanizar	44
Costes de las indemnizaciones de bienes y derechos que deban extinguirse (edificaciones,	



obras, instalaciones y plantaciones -aparte de los costes de derribo, ya considerados-, arrendamientos, etc.).	45
c. Honorarios profesionales.	45
d. Gastos de promoción y publicidad para la venta de parcelas urbanizadas.	45
e. Gastos financieros.	46
f. IVA y beneficio de la urbanización.	46
2. Ingresos. Estimación de ingresos	46
3. Rendimientos netos	47
CHECK-LIST	49
¿Qué es un Plan Parcial?	49
¿Quién elabora el plan parcial?	50
¿Cómo se elabora un Plan Parcial?	51
¿Cómo se aplica el plan parcial?	51
Derechos y Obligaciones en el plan parcial.	52
¿Qué es una Unidad de Actuación Urbanística (UAU)?	52
Capítulo 4. Los planes parciales en la gestión urbanística y ejecución del planeamiento.	54
a. El plan parcial como paso previo a la edificación: "delimitación del ámbito de actuación".	54
b. A veces inicia el Plan Parcial el particular, a veces la administración.	56
Sujetos	57
Requisitos para poder ejecutar el planeamiento	57
Procedimiento de aprobación	57
1) Licitación	57
2) Aprobación inicial	57
3) Información pública	57
4) Aprobación provisional	58
5) Aprobación definitiva	58
6) Equidistribución de beneficios y cargas	58
2. Caso práctico: ¿Pueden los propietarios de suelo sectorizado presentar un plan parcial para promover su desarrollo?	58
3. Planeamiento de desarrollo del planeamiento general: El planeamiento sectorial.	60
Plan parcial de ordenación	61
OBJETIVO	61
ÁMBITO	61
CONTENIDO	61
DETERMINACIONES (Algunas)	61
FORMULACIÓN	61
APROBACIÓN	61
TALLER DE TRABAJO.	63
¿Cómo se planificaba el desarrollo urbanístico? Los antiguos Programas de actuación urbanística (PAU).	63
Contenido	63
Formulación y tramitación	63
Planes parciales	63
Contenido	64
Formulación y tramitación.	64
AMPLIACIÓN DEL TALLER DE TRABAJO.	67
En caso de asistentes "juristas" con problemas legales en tramitaciones de antiguos programas de actuación urbanística.	67



Capítulo 5. Los planes parciales en el planeamiento urbanístico.	76
1. Concepto: ¿qué es un plan parcial?	76
Check-list del Plan Parcial de Ordenación	80
OBJETIVO	80
ÁMBITO	80
CONTENIDO	80
DETERMINACIONES [Algunas]	80
FORMULACIÓN	81
APROBACIÓN	81
2. ¿Sometimiento del plan parcial al PGOU?	81
a. Normativa estatal y mayoría de las CCAA. Presupuesto previo del plan parcial: sujeción al planeamiento general	81
b. La gran diferencia: las CCAA que permiten al Plan parcial modificar el planeamiento general (como antes de 1975).	87
Castilla La Mancha.	89
Galicia.	90
Madrid.	95
Navarra.	99
C. Valenciana.	100
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	100
Planes parciales y planes de reforma interior	100
a. Paralelismos entre planes parciales y planes de reforma interior	100
b. Documentación de los Planes parciales y planes de reforma interior	100
Capítulo 6. Planes parciales y unidades de actuación.	102
1. Unidades de actuación.	102
2. Delimitación.	103
3. Bienes de dominio público en una unidad de actuación.	103
4. Unidades de actuación excedentarias y deficitarias.	104
5. Agente urbanizador para la gestión de las actuaciones integradas.	104
6. Realojo y retorno.	105
TALLER DE TRABAJO	107
El proyecto de actuación organizador de las unidades de actuación en que se divide el plan parcial.	107
TALLER DE TRABAJO.	109
El plan parcial y el sistema de compensación.	109
Capítulo 7. Gestión de un plan parcial y reparcelación.	112
1. En el plan parcial es más relevante la dimensión proyectual que la gestión (pero ojo con la actuación).	112
Salvo en el caso de la expropiación, la gestión de un plan parcial con el porcentaje que sea de suelo privado supone siempre la elaboración de un proyecto de reparcelación: se trata de repartir cargas y beneficios a partir de la geometría, las características físicas de lo que se ordena (dimensión, localización de las parcelas, su valor económico, etc.).	113
A los pasos de la tramitación del plan parcial (del documento) hay que añadir los de la actuación, antes de entrar en la construcción del proyecto.	113
2. El proyecto de reparcelación	113
3. Estudio de las aportaciones.	114



4. Valoración de las parcelas resultantes de la reparcelación, o parcelas de resultado, en función de la ordenación establecida en el plan parcial. _____	116
5. Los documentos del proyecto de reparcelación. _____	118
a. La construcción del espacio público ordenado por un plan parcial requiere previamente la elaboración del proyecto de urbanización. _____	119
b. La elaboración del proyecto de urbanización se inicia habitualmente con la aprobación definitiva del documento de planeamiento. _____	119
c. El seguimiento administrativo es determinante. _____	120
Capítulo 8. Condiciones del plan parcial al proyecto de urbanización. _____	121
1. Secciones de calle. _____	121
2. Los espacios de las calles. _____	124
3. Coexistencia peatones y tráfico. _____	127
4. Pavimentación, accesibilidad y supresión de barreras _____	128
5. Espacios naturales. _____	131
6. Infraestructuras _____	131
Capítulo 9. Determinaciones del Plan Parcial. _____	134
1. Introducción: ¿qué destino dar al suelo urbanizable o suelo urbano no consolidado? _____	134
a. Delimitación del terreno. _____	134
b. Asignación de usos según la clase de suelo. _____	135
c. Delimitación de las zonas en que se divide el suelo planeado. _____	136
d. Precauciones con los suelos reservados a zonas verdes, centros culturales, etc. _____	137
2. Determinaciones del Plan Parcial desde la perspectiva ESTATAL. _____	137
a. Introducción. _____	137
b. Parques y jardines _____	139
c. Centros culturales. _____	141
d. Red de comunicaciones. _____	141
e. Otras redes recogidas en el Plan Parcial. _____	142
f. Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización _____	144
Caso práctico: _____	147
Modificación puntual de un plan parcial para cambiar el uso del suelo de comercial a residencial. _____	147
TALLER DE TRABAJO. _____	149
Determinaciones del plan parcial _____	149
1. Determinaciones que deben contener los planes parciales. _____	149
2. Carácter complementario de las dotaciones del plan parcial respecto de las previstas en el plan general _____	151
3. Determinaciones que deben contener los planes parciales referidos a urbanizaciones de iniciativa particular. _____	159
4. Asignación de usos pormenorizados: correspondencia a cada zona. _____	160
5. Trazado de servicios que debe contener el plan parcial _____	162
6. Plan de etapas para la realización de las obras de urbanización _____	163
7. Evaluación económica de la implantación de servicios y de la ejecución de las obras de urbanización _____	167
8. Sistema de actuación para la ejecución de las previsiones del plan parcial _____	168



TALLER DE TRABAJO.	170
Indicadores técnicos, medioambientales y sociales.	170
TALLER DE TRABAJO.	174
Cuadro de características: superficie del ámbito, superficie construable y distribución.	174
Capítulo 10. Documentación del plan parcial.	176
1. Introducción.	176
2. Memoria	179
3. Planos.	183
a. Planos informativos.	183
b. Planos definitivos o de proyecto.	184
4. Ordenanzas.	186
5. Plan de etapas.	189
6. Estudio económico-financiero	189
Caso práctico. Soy propietario y no estoy de acuerdo con la cuota que se me asigna, ¿impugno ahora o espero?	190
7. Documentación complementaria de los planes parciales que tengan objeto urbanizaciones de iniciativa particular.	194
Capítulo 11. ¿Cómo hacer una memoria "ÚTIL"?	196
1. Documentos que debe presentar un plan parcial.	196
Memoria vinculante	196
Planos de ordenación	196
Normativa	196
Programa de actuación	196
Los documentos de información.	196
En su caso estudio de impacto ambiental.	196
2. Una memoria útil	196
Una justificación del plan que explique la ordenación, las decisiones que se han tomado, y permita por lo tanto valorar cualquier circunstancia que surja durante su ejecución.	196
3. Ejemplo de memoria vinculante del Plan parcial.	198
1. Criterios y objetivos	198
Criterios de ordenación.	198
Criterios de trazado.	199
2. Ordenación	199
2.1. Edificación residencial	199
2.2. Usos comerciales.	200
2.3. Edificación industrial.	200
2.4. Espacios libres.	201
2.5. Espacios dotacionales.	201
3. Imagen resultante	201
4. Tipología de viviendas	201
Capítulo 12. 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.	203
1. Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica	203
2. Contenido del documento.	206
a. Determinación de las infraestructuras o servicios resultantes de la actuación.	207



b. Especificación de las infraestructuras necesarias de la actuación de urbanización. _____	208
c. Indicación de los servicios públicos resultantes de la actuación. _____	208
d. Valoración de las infraestructuras y servicios. _____	209
3. Esquema (fichas guía) para la valoración/cuantificación de las nuevas infraestructuras y servicios. _____	209
4. Métodos para la cuantificación o valoración económica. _____	210
a. Valoración de las infraestructuras o elementos de urbanización. _____	210
b. Valoración del mantenimiento de los elementos de urbanización o la puesta en marcha y prestación de los servicios. _____	211
5. La adecuación del suelo a usos productivos. _____	214
6. Formulario de memoria de sostenibilidad económica de la urbanización de . (Identificar el sector o zona sometido a una actuación de urbanización) _____	215
1. Antecedentes _____	215
2. Objeto _____	216
3. Sostenibilidad, económica en las infraestructuras y servicios resultantes _____	216
A) Identificación de las Administraciones afectadas _____	216
B) Determinación de las nuevas infraestructuras/servicios _____	217
D) Previsión de ingresos de la administración por el sector. _____	218
E) Resumen de la valoración _____	218
F) Impacto de la actuación _____	219
4. Adecuación y suficiencia del suelo destinado a usos productivos. _____	219
ANEXOS _____	220
Anexo 1. Certificados, informe sobre las prescripciones técnicas y físicas del sector _____	220
Anexo 2. Informes, certificados emitidos por la Administración en relación a los costes de los servicios _____	220
Anexo 3. Informes, presupuestos emitidos por empresas especialistas sobre el coste de mantenimiento o nuevos servicios _____	220
Anexo 4. Informes, certificados emitidos por la Administración sobre ingresos _____	220
TALLER DE TRABAJO. _____	221
Buena cartografía, buenos planos y trabajo de campo previo. _____	221
TALLER DE TRABAJO _____	228
Descripción gráfica (mapas) y sistemática de modificaciones de Plan Parcial. Condiciones de ordenación. Suelo urbanizable. Plan parcial. Parámetros urbanísticos. Superficie Bruta m². Superficie Edificable sobre rasante m²t. Edificabilidad bruta m²t/m²s. Uso característico. Actividades productivas. Área de reparto. Aprovechamiento medio. Ordenanza particular _____	228
Capítulo 13. Procedimiento del Plan Parcial. _____	243
1. Introducción: una competencia que varía por autonomías. _____	243
2. El papel de los Ayuntamientos y las comunidades Autónomas en el procedimiento de aprobación de los planes parciales. _____	243
a. Tramitación y aprobación de los planes parciales _____	243
b. Control por la comunidad autónoma en la aprobación definitiva de los planes parciales _____	244
3. ¿Quién es competente? _____	244
a. Competencia municipal para aprobar el plan parcial. _____	244
1) Aprobación provisional _____	245
2) Aprobación definitiva _____	247
b. ¿Qué margen de maniobra tiene el redactor del proyecto en casos de iniciativa particular? _____	249
TALLER DE TRABAJO. _____	252
Consejos para la relación entre el promotor de un plan parcial y el ayuntamiento. _____	252
a. En caso de Planes Parciales promovidos por la Administración _____	252
b. En caso de planes Parciales promovidos por particulares _____	254



Capítulo 14. El Plan parcial en las Comunidades Autónomas: la regulación esencial.	255
Andalucía.	255
TALLER DE TRABAJO	260
Adaptación parcial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística y Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal DECRETO 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.	260
• El texto legal que autoenmienda parcialmente al POTA	260
TALLER DE TRABAJO	278
Gestión de una unidad por compensación con plan parcial	278
TALLER DE TRABAJO.	280
Tramitación de planes parciales en Andalucía. Modelos completos de expedientes. Formularios.	280
Expediente municipal para la tramitación de un plan parcial de iniciativa particular.	282
Solicitud del interesado.	282
Comunicación al interesado de plazos para resolver y sentido del silencio administrativo.	283
Providencia de la Alcaldía (o de la Delegación de Urbanismo si se hubiere conferido dicha delegación)	285
Informe Técnico.	286
Informe Jurídico.	287
Requerimiento de subsanación de deficiencias o mejora de la documentación.	289
Aprobación inicial del Plan Parcial.	290
Información pública mediante anuncio.	292
Notificación de la resolución o acuerdo de aprobación inicial del Plan Parcial.	293
Certificado del trámite de información pública.	294
Petición de informe a la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.	295
Dictamen de la Comisión Informativa competente sobre la aprobación definitiva del Plan Parcial.	296
Aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento.	298
Notificación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial.	298
Solicitud de práctica de asiento en el Registro Autonómico de instrumentos de planeamiento.	299
Anuncio en el BOP.	300
Remisión al Registro Autonómico de instrumentos de planeamiento de la certificación administrativa comprensiva de los datos de la publicación.	302
Formularios andaluces de tramitación de planes parciales.	303
1. Solicitud de promotor	303
2. Providencia del Alcalde determinando la evacuación de informes preceptivos	304
3. Informe técnico a la vista de la solicitud	305
4. Informe jurídico/propuesta de resolución sobre admisión a trámite.	306



5. Notificación del Decreto de la Alcaldía-Presidencia admitiendo a trámite la solicitud. _____	308
6. Nota interior dirigida al Área de Hacienda, Gestión Catastral, para que informe sobre los titulares catastrales colindantes. _____	310
7. Informe titulares catastrales _____	311
8. Edicto en BOP de apertura de información pública. _____	312
9. Notificación personal a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del Proyecto de Actuación. _____	313
10. Certificado del resultado de la información pública. _____	314
11. Informe técnico y jurídico/propuesta de resolución favorable. _____	315
12. Requerimiento e informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes a emitir en plazo no superior de 30 días. _____	316
13. Dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo que se eleva al Ayuntamiento Pleno para la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación (art. 126 del Real Decreto 2.568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales) _____	316
14. Notificación acuerdo del Ayuntamiento en Pleno de aprobación del Proyecto de Actuación. _____	317
15. Edicto publicación en BOP parte dispositiva del acuerdo plenario a cuenta del promotor. _____	319
16. Traslado a la Delegación Provincial de la COPT certificado resolución aprobación Proyecto de Actuación y Edicto publicado. _____	319
Aragón. _____	320
TALLER DE TRABAJO _____	320
Los planes parciales en el Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. _____	320
Asturias. _____	325
• Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias _____	325
TALLER DE TRABAJO _____	327
Los planes parciales en el Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias. _____	327
REGLAMENTO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS _____	327
Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias _____	327
(BOPA de 15 de febrero de 2008). Texto completo. _____	327
TALLER DE TRABAJO _____	334
Esquemas de los planes parciales en Asturias. _____	334
Baleares _____	359
TALLER DE TRABAJO _____	359
Planes parciales en la Artículo 43 y sig. de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears _____	359



1. Función de los planes parciales. _____	359
2. Superficies de los terrenos dotacionales _____	360
3. Plazo de ejecución y memoria de viabilidad económica y el informe de sostenibilidad económica. _____	361
4. Documentación de los planes parciales _____	361
TALLER DE TRABAJO _____	363
Los planes parciales en el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca. _____	363
Los planes parciales. _____	363
Objeto y determinaciones de los planes parciales. _____	363
Disposiciones generales _____	363
Determinaciones relativas a los usos del suelo y a los parámetros edificatorios. _____	364
Determinaciones relativas a los sistemas urbanísticos. _____	365
Determinaciones sobre reservas de suelo para sistemas urbanísticos. _____	366
Determinaciones relativas a los servicios urbanísticos y las obras de urbanización. _____	367
Determinaciones relativas a la ejecución del plan. _____	368
Documentación de los planes parciales. _____	368
Disposiciones generales. _____	369
Contenido de la memoria. _____	369
Planos de información. _____	370
Planos de ordenación. _____	371
Normas reguladoras. _____	372
Evaluación económica y plan de etapas. _____	372
Medidas de accesibilidad universal en la documentación de los planes parciales. _____	372
Catálogo de elementos y espacios protegidos de los planes parciales. _____	373
Canarias. _____	374
TALLER DE TRABAJO _____	376
Los planes parciales en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. _____	376
TALLER DE TRABAJO _____	377
El planeamiento urbanístico en el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias. _____	377
1. Los planes generales de ordenación (PGO) _____	377
a. Iniciativa _____	377
b. Tramitación y evaluación de los planes generales de ordenación. _____	378
c. Plan General de Ordenación de un municipio de menos de 100.000 habitantes _____	378
2. Planes parciales de ordenación _____	378
a. Los planes parciales de ordenación (PP) _____	378
b. Los planes especiales de ordenación (PE) _____	379
3. Estudios de detalle (ED) _____	379
a. Objeto de los estudios de detalle (ED) _____	380
b. Procedimiento _____	380
4. Evaluación ambiental estratégica simplificada de los planes parciales y los planes especiales se someterán a evaluación ambiental. _____	381
a. Iniciativa _____	381
b. Iniciación del procedimiento y documentación _____	381
c. Admisión de la solicitud y consulta ambiental _____	382
d. Informe ambiental estratégico _____	382
e. Aprobación inicial del plan _____	382
f. Información pública, consultas e informes preceptivos _____	383
g. Información pública a instancia del promotor _____	383



h. Elaboración de la versión definitiva del plan _____	384
i. Aprobación definitiva y publicación _____	384
j. Plazo de aprobación de los instrumentos de desarrollo de iniciativa privada _____	384
Cantabria. _____	386
Castilla La Mancha. _____	388
Castilla y León. _____	394
TALLER DE TRABAJO _____	402
¿Procede la aprobación del plan parcial a falta de publicación del PGOU? _____	402
Cataluña. _____	404
Extremadura _____	416
TALLER DE TRABAJO _____	416
Planes parciales en la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura. _____	416
1. Instrumentos de desarrollo del planeamiento general. _____	416
Planes Parciales _____	416
Estudios de Detalle _____	416
Ordenanzas Municipales _____	416
Normas Técnicas de Planeamiento _____	416
2. Planes Parciales _____	416
a. Concepto _____	416
b. Limitaciones _____	417
c. Determinaciones _____	417
d. Documentación _____	417
Galicia. _____	419
Madrid. _____	422
TALLER DE TRABAJO _____	426
La Comisión de Urbanismo en la Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid. _____	426
• Nulidad de los convenios urbanísticos de planeamiento. _____	426
TALLER DE TRABAJO _____	433
Documentación de plan parcial exigida por la Comunidad de Madrid. _____	433
TALLER DE TRABAJO _____	439
Caso real: Ejemplo de plan parcial sobre suelo urbanizable programado en Madrid. _____	439
Murcia. _____	478
Navarra. _____	481
TALLER DE TRABAJO _____	482
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. _____	482
Planes Parciales _____	482
Determinaciones de los Planes Parciales _____	482
Documentación de los Planes Parciales _____	483
TALLER DE TRABAJO _____	487
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. _____	487
Documentación de los Programas de Actuación Urbanística _____	487



TALLER DE TRABAJO.	488
Esquemas sobre documentación del Planeamiento urbanístico en Navarra	488
Procedimiento de elaboración de los planes parciales. Fases.	488
País Vasco.	491
TALLER DE TRABAJO.	494
El planeamiento en el País Vasco. Ley vasca del Suelo y Urbanismo, Ley 2/2006, de 30 de junio	494
TALLER DE TRABAJO.	506
Planes parciales en el 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.	506
Rioja.	508
C. Valenciana.	511
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	511
Planes parciales y planes de reforma interior	511
a. Paralelismos entre planes parciales y planes de reforma interior	511
b. Documentación de los Planes parciales y planes de reforma interior	511
PARTE SEGUNDA	513
Esquemas de expedientes urbanísticos de tramitación de planes parciales.	513
1. Plan Parcial. Iniciativa privada y sus modificaciones	513
2. Plan Parcial. Iniciativa municipal y sus modificaciones.	517
3. Plan Parcial. Procedimiento conjunto y sus modificaciones.	519
PARTE TERCERA	523
Todos los documentos necesarios para un Plan Parcial.	523
1. Documentos de un Plan Parcial (Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones, Planos de información, Planos de Proyectos, Ordenanzas Regulatoras, Plan de Etapas y Estudio Económico-Financiero).	523
2. Memoria.	530
3. Planos.	531
a. Planos de información	531
b. Planos de ordenación	531
4. Hitos. Plan de etapas.	532
5. Estudio económico-financiero	533
6. Urbanizaciones (de iniciativa particular).	534
7. Dotaciones equipamiento comunitario a prever en un Plan Parcial.	535
8. Referencia a la normativa aplicable. Ordenanza Municipal.	540
PARTE CUARTA.	551
Modelo de Plan Parcial.	551
1. Memoria justificativa	551
2. Información	552
3. Memoria justificativa de la propuesta	558
4. Plan de etapas	564



5. Estudio económico y financiero _____	564
6. Ordenanzas reguladoras _____	565
PARTE QUINTA _____	573
Formularios de un Plan Parcial. _____	573
A. FORMULARIOS BÁSICOS DE PLAN PARCIAL. _____	573
1. Plan parcial de iniciativa municipal. Decreto inicial. _____	573
2. Exposición pública. _____	573
3. Acuerdos de aprobación inicial. _____	574
4. Anuncio de la aprobación inicial _____	575
5. Informe de las alegaciones presentadas. _____	575
6. Acuerdo de aprobación provisional sin alegaciones. _____	575
7. Acuerdo de aprobación provisional con alegaciones. _____	576
8. Informe de la Comunidad Autónoma. _____	577
9. Aprobación definitiva. _____	577
a. Aprobación definitiva municipal. _____	577
b. Aprobación definitiva por la Comunidad Autónoma. _____	578
10. Supuestos especiales. _____	578
a. Resolución de devolución. _____	578
b. Resolución de aprobación Parcial. _____	579
c. Resolución denegatoria. _____	579
B. MODELOS ORDINARIOS DE PLAN PARCIAL. _____	580
1. Iniciación de Plan Parcial. _____	580
a. Iniciativa de oficio. _____	580
b. Iniciativa particular. _____	585
2. Resolución de alcaldía de aprobación inicial y exposición al público _____	590
3. Informes a las administraciones sectoriales _____	591
4. Anuncios y publicaciones oficiales. _____	592
5. Alegaciones. _____	593
6. Informes de los técnicos. _____	595
7. Informes de las Comisiones de Urbanismo. _____	596
8. Informe-propuesta de secretaría _____	597
9. Dictamen de la comisión informativa _____	600
10. Acuerdo del pleno de aprobación definitiva _____	601
11. Anuncios y publicaciones. _____	604
12. Oficios a Consejería autonómica. _____	606
C. FORMULARIOS DE PLAN PARCIAL CON CASOS COMPLEJOS. _____	607
1. Expediente para la aprobación de un plan parcial. _____	607
a. Decreto de la alcaldía en Plan Parcial de iniciativa municipal _____	607
b. Decreto de la alcaldía en Plan Parcial de iniciativa particular. _____	607
2. Resolución judicial encargando la redacción del Plan parcial. _____	608
3. Informe técnico. _____	608



4. Informe jurídico.	609
5. Informe del Secretario del Ayuntamiento justificativo del procedimiento a seguir.	612
Modelo a	612
Modelo b	613
6. Informe técnico aconsejando la suspensión de licencias.	614
7. Informe del Secretario del Ayuntamiento sobre la suspensión de licencias.	615
8. Resolución municipal acordando la suspensión de licencias. Anuncios.	616
9. Informes técnicos y jurídicos para la aprobación inicial del Plan Parcial.	617
10. Propuesta municipal de resolución municipal.	619
11. Resolución municipal de aprobación inicial del Plan Parcial. Anuncios.	621
Modelo a	621
Modelo b	622
12. Exposición pública del Plan Parcial. Anuncios.	623
Modelo a	623
Modelo b	624
Modelo c	624
13. Certificación del resultado de la información pública	625
14. Alegaciones. Informes técnicos y jurídicos a las alegaciones.	626
15. Anuncios.	632
16. Tramitaciones en municipios de más de 50.000 habitantes.	633
a. Informe técnico.	633
b. Informe jurídico.	634
c. Resoluciones.	635
d. Competencia de la Comunidad Autónoma	637
e. Comisión informativa del urbanismo	640
f. Aprobación final.	640
17. Tramitaciones en municipios de menos de 50.000 habitantes.	641
a. Informe técnico.	641
b. Informe de secretaría.	642
c. Aprobación provisional.	643
d. Dictamen de la comisión informativa de urbanismo	644
18. Supuestos genéricos.	648
a. Acuerdo de aprobación provisional (sin formularse alegaciones).	648
b. Acuerdo de aprobación provisional.	648
c. Acuerdo de aprobación definitiva.	649
19. Informes para la aprobación definitiva del Plan Parcial.	650
20. Resolución municipal de aprobación definitiva del Plan Parcial.	651
21. Resolución de la Comunidad Autónoma para la aprobación definitiva del Plan Parcial.	652
TALLER DE TRABAJO	657
Escrito de alegaciones a un Plan Parcial en fase de estudio de impacto medioambiental. Relación con planeamiento de la zona.	657
D. MODIFICACIONES PUNTUALES DE PLANES PARCIALES.	664
1. Rectificación de errores del acuerdo de aprobación definitiva	665
2. Modificación puntual: Acuerdo de aprobación inicial	667
3. Modificación del Plan Parcial a Instancia de los interesados.	667



Modelo a _____	667
Modelo b _____	668
Modelo c _____	669
Modelo d. Escrito de los interesados con asunción de obligaciones ante el ayuntamiento. _____	670
4. Informe municipal. _____	671
5. Acuerdo de aprobación inicial y trámite de información pública. Anuncios y citaciones _____	671
6. Informe del promotor en caso de alegaciones. _____	673
7. Acuerdo de aprobación definitiva. Anuncios y notificaciones. _____	674
8. Seguimiento del Plan Parcial. _____	678
a. Obligaciones acordadas entre el promotor del plan parcial y el ayuntamiento. _____	678
b. Obligaciones acordadas entre el urbanizador y propietarios a futuro. _____	679
TALLER DE TRABAJO _____	679
Fases de modificación de un plan parcial de ordenación de suelo urbanizable sectorizado en una junta de compensación. _____	679
Plan de Etapas _____	680
Plazos máximos para la tramitación gestión del sector _____	680
Proyecto de Urbanización, como única etapa para al desarrollo del sector. _____	680
TALLER DE TRABAJO _____	685
Dictamen relativo a la modificación puntual de un Plan Parcial Industrial. _____	685
TALLER DE TRABAJO _____	691
Dictamen relativo a la modificación de un Plan Parcial de unidad de ejecución que incluye zonas verdes (relacionado con PAU de un suelo no urbanizable). _____	691
E. APROBACIÓN DE UN PLAN PARCIAL POR SILENCIO ADMINISTRATIVO. _	697
1. Aprobación de un Plan Parcial por silencio administrativo dependiente de la Comunidad Autónoma. _____	697
2. Aprobación de un Plan Parcial por silencio administrativo dependiente del Ayuntamiento. _____	698
3. Aprobación de un Plan Parcial por silencio administrativo dependiente de la Comunidad Autónoma y del Ayuntamiento. _____	699
4. Especialidades en la aprobación definitiva del plan parcial con silencio administrativo. _____	700
a. Cuando la aprobación inicial fue municipal. _____	701
b. Cuando la aprobación inicial fue de la Comunidad Autónoma. _____	702
PARTE SEXTA. _____	703
Contratos relacionados con el Plan Parcial. _____	703
1. Modelo de contrato para encargo de redacción del Proyecto del Plan parcial, Proyecto de Urbanización, Dirección de Obra de la urbanización y gestiones ante el Ayuntamiento, Colegios Profesionales y demás Organismos. _____	703
2. Contrato. Modificaciones en plan parcial aprobado y sus consideraciones en el contrato de ejecución de obra. _____	710
ANEXO 1 _____	716
Informe de fiscalización emitido por la Cámara de Cuentas sobre el cumplimiento de legalidad de un plan Parcial de ordenación. Introducción. Objetivo, alcance y metodología. Normativa aplicable. Gestión urbanística. Ordenación del sector. Convenios urbanísticos. Modificación del plan general. Tramitación del plan parcial. Ejecución y desarrollo del plan parcial. Sistema de ejecución. Viales de conexión del sector. Gestión de los aprovechamientos urbanísticos. Patrimonio municipal del suelo. Permuta de los aprovechamientos urbanísticos municipales por	



obras de infraestructuras. Otros ingresos relacionados con el desarrollo. Urbanístico del sector.
Conclusiones. Anexos. Alegaciones. _____ 716



ANEXO 2 _____ **748**

Caso real. El mayor Plan Parcial de España al completo. _____ **748**





¿QUÉ APRENDERÁ?



- **¿Qué es un Plan Parcial?**
- **¿Para qué necesita un Plan Parcial?**
- **¿Qué debe tener un Plan Parcial?**
- **¿Qué documentos debe tener un Plan Parcial?**
- **Planes parciales y unidades de actuación.**
- **El plan parcial y el sistema de compensación.**
- **Gestión de un plan parcial y reparcelación.**
- **Condiciones del plan parcial al proyecto de urbanización.**
- **Determinaciones del Plan Parcial**
- **Documentación del plan parcial**
- **Procedimiento del Plan Parcial.**
- **La relación entre el promotor de un plan parcial y el ayuntamiento.**
- **El Plan parcial en las Comunidades Autónomas.**
- **Modelos y formularios de planes parciales.**



Introducción



¿Qué es un plan parcial?

Los planes parciales son instrumentos de planeamiento cuya finalidad es ordenar un sector de suelo urbanizable delimitado, definido por el Plan General. Actúan mediante la ordenación detallada de una parte de su ámbito territorial, el plan general y, en su caso, las normas complementarias o subsidiarias de planeamiento municipal.

Son instrumentos de ordenación urbanística territorialmente limitados, que tienen por objeto el desarrollo de las previsiones contenidas en los Planes Generales, estableciendo la ordenación pormenorizada en relación, fundamentalmente, con el suelo urbanizable.

Los Planes Parciales son instrumentos urbanísticos que permiten organizar el crecimiento de un nuevo sector o nueva área de una ciudad o núcleo de población, estableciendo los usos urbanísticos, tanto de carácter lucrativo (ordenación de los aprovechamientos urbanísticos o edificabilidad, caracterización y tipologías edificatorias, conforme a las determinaciones globales que haya previsto para el mismo el Plan General), como de carácter dotacional, a través del diseño de los equipamientos comunitarios de servicios públicos y sociales, el sistema de espacios libres, las comunicaciones y las instalaciones y redes de servicios básicas.

Los planes parciales son planes urbanísticos de carácter territorial, no especial, y prevén en un ámbito concreto de suelo urbanizable (o urbano sin ordenación pormenorizada) todos los aspectos precisos para que dicho suelo pueda ser urbanizado y se integre en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población (artículo 21.3 del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre).



¿Qué regula un plan parcial?

El Plan Parcial desarrolla el Plan General o el Plan de Sectorización para establecer la ordenación pormenorizada de ámbito y sectores completos, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizado.

El Plan Parcial establece la ordenación pormenorizada de un sector delimitado por el plan general o por el correspondiente plan de sectorización en suelo urbanizable. La superficie total de un sector deberá contenerse íntegramente en suelo clasificado como urbanizable sectorizado, que no podrá tener carácter discontinuo. Los sectores podrán comprender una o más unidades de ejecución definidas en el plan parcial o el programa de actuación urbanizadora.

No pueden redactarse planes parciales sin un planeamiento general previo o sin normas subsidiarias o complementarias y, en ningún caso, modificar las determinaciones de uno y otras.

¿Quién puede presentar un plan parcial?

Se puede iniciar su desarrollo por la iniciativa pública (Ayuntamiento), o particulares legitimados para hacerlo (propietarios del suelo que acrediten tener la representación mayoritaria de los derechos correspondientes al ámbito que se desarrolle, o agente urbanizador autorizado por la administración).



PARTE PRIMERA.

Los planes parciales.

Capítulo 1. Los Planes Parciales.



1. La participación del particular.