

ÍNDICE

I. LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL	17	
EL SISTEMA COMPETENCIAL	17	
LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y EL URBANISMO. ASPECTOS CONCEPTUALES		23
La Ordenación del Territorio	24	
El Urbanismo	26	
Las diferencias entre Ordenación del Territorio y Urbanismo	27	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN Y SUS VINCULACIONES		29
Los instrumentos de ordenación del territorio y sectoriales	29	
Instrumentos de planificación de ámbito supramunicipal	30	
Otros instrumentos complementarios	32	
Los instrumentos urbanísticos	32	
Instrumentos de planificación	32	
Instrumentos complementarios	34	
Instrumentos no normativos	36	
Las vinculaciones entre instrumentos	37	
REFERENCIAS CITADAS	38	
II. EL ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DE LOS PLANES TERRITORIALES		41
CONSIDERACIONES GENERALES	41	
EL ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO		43
Estudios para la caracterización del ámbito	44	
Estudio de los elementos, estructuras y sistemas territoriales	48	
Las afecciones territoriales	57	
EL ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLAN URBANÍSTICO		58
Las escalas de análisis	58	
La escala territorial	58	
La escala urbana	60	
REFERENCIAS CITADAS	66	
III. EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO		67
LOS TIPOS DE PLAN Y SUS CARACTERÍSTICAS	67	
LAS DETERMINACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO		68
El modelo territorial	68	
El sistema de articulación territorial	73	
La coordinación del planeamiento urbanístico	79	
Las infraestructuras y servicios supramunicipales básicos	81	
La ordenación de los usos	83	
La protección de los recursos	87	
La prevención de riesgos	91	
REFERENCIAS CITADAS	98	
IV. EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA		101
LAS SITUACIONES BÁSICAS DEL SUELO	101	
LA CLASIFICACIÓN Y LAS CATEGORÍAS DE SUELO		103
Suelo urbano	103	
Suelo urbano consolidado (SUC)	104	
Suelo urbano no consolidado (SUNC)	104	
Las dificultades de determinación del suelo urbano consolidado y no consolidado		105
La condición de solar	107	
Suelo urbanizable	107	
Suelo urbanizable sectorizado (SUBS)	107	
Suelo urbanizable no sectorizado (SUBNS)	107	
Suelo urbanizable ordenado (SUBO)	107	
Las necesidades de nuevo suelo	108	
Suelo rural	108	

Suelo rural de protección especial	109	
Suelo rural común	109	
LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA		109
La ordenación estructural	110	
La ordenación pormenorizada	111	
LAS ZONAS Y SISTEMAS	112	
Las zonas	113	
La regulación de los usos y edificaciones	113	
Los sistemas	119	
Espacios libres	119	
Equipamientos comunitarios	120	
Las infraestructuras para la movilidad	121	
Infraestructuras de servicios urbanos	121	
LOS ESTÁNDARES DE DOTACIONES	121	
LA INTERVENCIÓN URBANÍSTICA	126	
La intervención en el suelo urbano	126	
La intervención en el suelo urbanizable	127	
La intervención en el suelo rural	128	
LA SOSTENIBILIDAD COMO CRITERIO DE INTERVENCIÓN		129
La sostenibilidad en la legislación territorial	129	
La sostenibilidad en el planeamiento urbanístico	135	
El planeamiento urbanístico general	137	
REFERENCIAS CITADAS	140	
V. LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA	145	
LOS CONCEPTOS: EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO, LA PLUSVALÍA Y LA EQUIDISTRIBUCIÓN	145	
El aprovechamiento urbanístico	145	
La plusvalía urbanística	147	
La equidistribución	148	
LOS INSTRUMENTOS PARA EL REPARTO EQUITATIVO DE LOS APROVECHAMIENTOS Y RECUPERACIÓN DE LA PLUSVALÍA	151	
El ámbito de referencia para la equidistribución y recuperación de plusvalías	151	
Las áreas de reparto	152	
Los sectores	154	
Las unidades de actuación	154	
Los tipos de aprovechamiento urbanístico	158	
LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA	159	
Las actuaciones asistemáticas	159	
Las actuaciones sistemáticas	160	
La reparcelación	161	
LAS CONTRIBUCIONES ESPECIALES	164	
LOS INSTRUMENTOS PARA INTERVENIR EN EL MERCADO DE SUELO		165
Patrimonio público de suelo	165	
Derecho de superficie	166	
Derecho de tanteo y retracto	167	
LA OBTENCIÓN DE LAS DOTACIONES	167	
Cesión obligatoria y gratuita	168	
Ocupación directa	169	
Permuta forzosa	169	
Transferencias de aprovechamiento	170	
Expropiación forzosa	170	
LOS INSTRUMENTOS ANTE EL INCUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD	171	
Expropiación, venta o sustitución forzosa	171	
REFERENCIAS CITADAS	172	
VI. LA FORMALIZACIÓN, FORMULACIÓN Y TRAMITACIÓN DE LOS PLANES		175
LA FORMALIZACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	175	
LA FORMALIZACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	177	
Memoria	178	

Mapas y Planos	180
Normas Urbanísticas	183
Catálogo	184
Memoria Ambiental	184
LA FORMULACIÓN Y TRAMITACIÓN DE LOS PLANES	184
Formulación	185
Actos preparatorios	185
Redacción del plan	185
Tramitación	186
REFERENCIAS CITADAS	188

VII. EL SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE LOS PLANES	189
LA GESTIÓN DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL	189
EL SEGUIMIENTO Y LA EVALUACIÓN	190
CRITERIOS EVALUATIVOS	194
LOS INDICADORES	196
REFERENCIAS CITADAS	198
BIBLIOGRAFÍA BÁSICA RECOMENDADA	199
Derecho urbanístico	199
Planificación	199
Gestión	200

ANEXOS	201
ANEXO I.1. LEGISLACIÓN EN MATERIA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO	
ANEXO I.2. LEGISLACIÓN EN MATERIA DE ESPACIOS NATURALES Y PAISAJE	203
ANEXO I.3. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, PAISAJE Y ESPACIOS NATURALES	205
ANEXO I.4. INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS	211
ANEXO II.1. CÁLCULO DE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA Y SUELO RESIDENCIAL	215
ANEXO IV.1. CÁLCULO DEL SUELO URBANO POR CONSOLIDACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
ANEXO IV.2. MODELO DE FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA	221
ANEXO V.1. VALOR DE REPERCUSIÓN Y VALOR RESIDUAL DEL SUELO	222
ANEXO V.2. CÁLCULO DE LA EQUIDISTRIBUCIÓN ENTRE PROPIETARIOS	224
ANEXO V.3. CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD MEDIA PONDERADA DE ÁREAS DE REPARTO	
ANEXO V.4. REPARCELACIÓN	235
ANEXO V.5. ACTUACIONES DE DOTACIÓN	245
ANEXO VI.1. ESTRUCTURA Y CONTENIDO DE LAS DETERMINACIONES DEL POT	249
ANEXO VII.1. ESTRUCTURA Y CONTENIDO DE LA NORMATIVA DEL PGOU	253

GLOSARIO	261
----------	-----