

SUMARIO



*s de Zaragoza construido en 1944, catalogado en 2009,
cerrado en 2014*

INTRODUCCIÓN	11
RESUMEN	15
Abstract	15
LISTA DE ABREVIATURAS	17
Abreviaturas de legislación en orden cronológico.	17
Otras abreviaturas en orden alfabético	18
I. LA CLÁUSULA LEGAL	19
1. Continuidad de la regulación	19
2. Trascendencia del supuesto normativo	23
3. Naturaleza jurídica de las vinculaciones singulares	27
II. DESAJUSTES INICIALES	33
1. El urbanismo de conservación como contexto	35
2. El sorprendente caso de los colegios de Valencia	44
3. El caso del teatro Fleta de Zaragoza y otros	54
4. Incertidumbres jurisprudenciales	60
III. TIPOLOGÍA CASACIONAL	67
1. Una plaza de toros	70
2. Edificios catalogados	72
3. Jardines privados	82

4. Murallas y restos arqueológicos	86
5. Clubes deportivos	91
6. Cesiones urbanísticas	94
7. Cines y otros equipamientos	96
8. Centros escolares	101
IV. TEORÍA ALTERNATIVA	107
1. El alcance jurídico de la equidistribución	108
2. La función social de la propiedad urbanística	116
3. Las vinculaciones singulares como aplicación del contenido esencial del derecho de propiedad	123
V. CRITERIOS DETERMINANTES	129
1. Comparaciones en la jurisprudencia.	129
2. Limitaciones de la edificabilidad o de los usos	133
VI. EFECTOS	141
1. Anulación del plan o indemnización	141
2. Responsabilidades concurrentes.	147
CONCLUSIÓN	157
BIBLIOGRAFÍA	161
JURISPRUDENCIA	167

INTRODUCCIÓN

El objeto del estudio son las vinculaciones singulares urbanísticas, que podemos definir inicialmente como las restricciones del aprovechamiento de un inmueble establecidas en el planeamiento y determinantes del derecho a una indemnización por parte de la Administración. Pueden afectar a la edificabilidad, por generar una limitación excesiva del volumen edificatorio, o al uso de la finca, por implicar la imposición de un destino preferente en la óptica del interés público.

Nuestro estudio toma como elemento vertebrador la jurisprudencia que el Tribunal Supremo ha producido en una serie de más de ochenta sentencias, que se inicia con aplicaciones derivadas de la reforma de la legislación urbanística de 1975. Importa destacar que, si bien se han sucedido variadas regulaciones desde entonces, el régimen de las vinculaciones singulares ha permanecido sustancialmente igual. De manera que cabe seguir considerando interpretaciones que, en otro caso, podrían resultar obsoletas.

En la casuística veremos implicadas las ordenaciones que han tratado de salvaguardar, de un lado, edificios, villas, jardines, murallas, talleres y otros elementos que genéricamente podríamos considerar parte del patrimonio arquitectónico, y de otro lado, equipamientos privados como colegios, clubes deportivos, salas de cine y otras utilidades que contribuyen a generar y mantener la diversidad urbana. Por lo común nos situa-