

INFORME TÉCNICO DEL SERVICIO DE INFORMACIÓN Y PLANEAMIENTO RELATIVO AL ANTEPROYECTO DE LEY DE ADAPTACIÓN DE LA LEY 7/2002 (LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA) AL R.D.L. 2/2208 (TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY ESTATAL DE SUELO)

INFORME ACTUALIZADO EN JUNIO 2012. VER TABLAS AL FINAL

Analizado el texto del citado **Anteproyecto de Ley**, y conocidas las determinaciones del **RDL 2/2208** correspondiente a la **Ley de suelo estatal**, se ha observado lo siguiente:

1. Se incorporan a la **LOUA** modificaciones y/o nuevas determinaciones en relación con los diferentes conceptos que se relacionan:
 - **Resumen ejecutivo** de los instrumentos de planeamiento. Información pública y Registro.
 - **Derechos** de participación, información y consulta urbanística de los **ciudadanos** (no propietarios).
 - Reserva de **vivienda protegida**. Remisión a planes de vivienda. Incidencia en el 10% AM.
 - **Actuaciones urbanísticas de dotación** en suelo urbano. Medias dotacionales y Áreas homogéneas.
 - Nueva definición de **Suelo Urbano No consolidado**.
 - **Cesión del 10%AM**. Compensaciones en metálico. Mayoración y/o reducción de la cesión en SUNC.
 - **Compensaciones en metálico** sustitutivas de cesiones dotacionales.
 - **Adaptación de infraviviendas**. Liberación de **edificabilidad y densidad**.
 - Ajustes de los tipos y procedencia de formulación de los **planes especiales**.
 - **Criterios de "sostenibilidad"**: potestad plena de planeamiento e informe de sostenibilidad económica.
 - **Legalización** urbanística de **actuaciones irregulares**. Cesión 15%AM y compensaciones en metálico.
 - **Informes sectoriales** al planeamiento general. Trámite unificado.
 - Derecho de consulta para la **sectorización de SUNS**. Simplificación del procedimiento.
 - Definición del **aprovechamiento urbanístico**.
 - Regulación detallada de asuntos relativos a la **Gestión Urbanística**.
 - Regulación detallada de asuntos relativos a la **Disciplina Urbanística**.
 - Actuaciones de **interés autonómico** y de incidencia territorial.
 - Supresión de los **proyectos de delimitación de suelo urbano**.

Como puede observarse **no todos** los aspectos citados se derivan de los **nuevos preceptos** básicos de la **Ley Estatal** que requieren de **incorporación a la LOUA**. En realidad el **Anteproyecto** parece aprovechar la necesidad de realizar dicha **adaptación** para efectuar simultáneamente otra “**vuelta de tuerca**” a la **LOUA**, motivada por **circunstancias ajenas** a dicha legislación estatal. En principio esto no es bueno ni malo, seguramente es una **oportunidad** que se brinda, en efecto, para introducir **ajustes y mejoras** en su caso en la LOUA, pero siendo así entendemos que tendría que haberse planteado la formulación de un **Texto Refundido** de dicha LOUA que incorporase **todas las modificaciones** habidas desde su entrada en vigor e incorporase la pertinente **adaptación a la ley estatal**. No tiene sentido, en nuestra opinión, que transcurridos más de **8 años** de su entrada en vigor, y cuando se trata de incorporar conjuntamente los **nuevos preceptos estatales** (aunque fueron promulgados hace casi **4 años**) y **otras novedades** por decisión propia, que afectan a **más de 30 artículos**, no se aproveche dicha coyuntura para formalizar un **texto refundido único** de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Asimismo, antes de entrar en el análisis de la **adaptación a la ley estatal**, se observa que el **Anteproyecto** incorpora nuevas determinaciones en relación con la **Gestión Urbanística** que presentan cierto nivel “**reglamentario**”, es decir son más propias de un **Reglamento de Gestión Urbanística** que de la propia Ley. Entendemos que, tras más de 8 años, ya debería haberse planteado la conveniencia de formular el citado **Reglamento** así como también el de **Planeamiento**. Algo similar sucede al respecto de algunas novedades relativas a la **Disciplina Urbanística** si bien aquí se da en cierto modo también la situación contraria ya que, existiendo **Reglamento** en este caso, el **Anteproyecto** se ve en la necesidad de incorporar determinadas **disposiciones del RDU** no previstas inicialmente por la **LOUA** (asimilación a la situación de **fuera de ordenación** p.ej.).

2. Por lo que se refiere en concreto a los **preceptos** incorporados para **adaptación a la ley estatal**, con independencia de que incluyan otras **modificaciones vinculadas** pero no necesarias para dicha **adaptación**, efectuamos las siguientes observaciones, **en su caso**, al texto propuesto por el **Anteproyecto de Ley**:

2.1. Resumen ejecutivo de los instrumentos de planeamiento. Información pública y Registro.

Aunque la **adaptación** en este caso es en nuestra opinión, directa y sin que se prevean dificultades prácticas, parece **innecesaria** la modificación de los **arts. 39 y 40** para contemplar que en el trámite de información pública y en el de Registro de instrumentos urbanísticos se disponga de ese **resumen ejecutivo**. En efecto el **Art.19 modificado** ya incorpora la obligación del instrumento de planeamiento de incorporar el **resumen ejecutivo** como un documento más a todos los efectos, no hace falta que los arts. 39 y 40 **recuerden** esa obligación **solamente** para ese documento en concreto.

2.2. Derechos de participación, información y consulta urbanística de los ciudadanos (no propietarios).

No ha lugar a observaciones por nuestra parte.

2.2. Actuaciones urbanísticas de dotación en suelo urbano. Medias dotacionales y Áreas homogéneas.

Evidentemente este tipo de actuaciones solo pueden darse en **suelo urbano** (CONSOLIDADO o NO CONSOLIDADO) aunque también en **suelo urbanizable ordenado** si bien se supone que, en este caso, sería la **modificación mediante plan parcial** la que resolvería la cuestión sin mayores dificultades: se conoce la “**media dotacional**” exigible y el sector sería el **área homogénea**. Por ello el **Anteproyecto**, sin aportar mayores explicaciones, da por supuesto que la actuación de dotación es inherente al **suelo urbano**.

La “incorporación” a la **LOUA** de este tipo actuación (que realmente **no ha sido inventada** por la Ley estatal), y que no es otra que la implícita y explícitamente contemplada por el vigente **art.36,2.2ª LOUA**, ha hecho pensar al legislador autonómico que es el momento de introducir en la ordenación preceptiva conceptos tales como la “**media dotacional**” y el “**área homogénea**” que completen la determinación estructural del art.10.1.A.d. Nada que objetar en principio, si bien puede ser un **nuevo elemento** de rigidización y **complejidad** más a tener en cuenta en el **planeamiento general**.

Pero sobre todo, y sin que ello sea imputable al **Anteproyecto de Ley**, el asunto de las “**medias dotacionales**” puede llegar a ser injusto salvo que las **áreas homogéneas** se delimiten “**equilibradas**” entre sí. Es decir, un área **abundantemente dotada** de equipamientos y zonas verdes tiene **complicado** mantener la **proporción alcanzada** dotacional pública en determinadas actuaciones de **incremento de aprovechamiento** y, por el contrario, un “área” escasa o **insuficientemente dotada** podría admitir sin dificultad ese **incremento de aprovechamiento a cambio de casi nada**.

Otra cuestión que en la práctica se observa es la **cuantificación de sistemas generales de áreas libres** a tener en cuenta en dichas actuaciones de dotación: ¿es **adicional** o está contemplada en ese “**media dotacional**” establecida o a preestablecer?, ¿tiene **calidad como SG computable** una pequeña superficie de zona verde a ceder con motivo de una puntual **actuación de dotación**?, ¿se obvian los SG en estos casos, o son precisamente los que **se compensan económicamente**?, ¿se obliga a una **fuerte cesión de SG** cuando la actuación es un municipio donde estadística y **casualmente** el indicador de **SGAL** es especialmente **alto** y, sin embargo, se permiten **cesiones irrelevantes** al respecto cuando el municipio cumple **forzadamente** con el estándar de 5 m²/habitante?. Se supone, por otra parte que **otros SG** (de equipamiento o infraestructuras) habrán sido excluidos de las áreas homogéneas porque no tendría sentido que, como norma, hubiese de mantener también la proporcionalidad adquirida al respecto.

Por todo ello entendemos que el **Anteproyecto** no ha resuelto gran cosa en ese sentido; ha incorporado el tema de la “media dotacional” en un intento de encontrar alguna **referencia de partida** pero no parece **suficiente**. Y por otra parte para disponer de “**áreas homogéneas**” hay que esperar a que se aprueben los **PGOU** porque la aplicación de la **D.T.2ª** es, obviamente, de gran **discrecionalidad** al admitir todas las **propuestas posibles** por parte del interesado y todas las **restricciones posibles** por parte de la Administración (algo así como lo de la vinculación agrícola de las viviendas en **SNU**, p.ej.).

Con todo lo más **discutible** que plantea el **Anteproyecto** al respecto no es otra cosa, en nuestra opinión, que la **categorización automática como SUNC** de todo suelo urbano que se someta a una **actuación de dotación**. A ello dedicaremos capítulo aparte a continuación:.

2.3. Nueva definición de Suelo Urbano No consolidado.

En efecto, el Anteproyecto tras reformar el **Art.45 LOUA** en relación con el **Suelo Urbano No Consolidado**, establece expresamente como un supuesto específico para dicha **categorización** el motivado por una **actuación de dotación** cuando el incremento de aprovechamiento supere el **10%**, es decir, p.ej., ¿si el propietario de un solar en el Centro Histórico plantea la posibilidad de aumentar la altura edificable, justificadamente por supuesto, y crear una plaza o jardín, ceder futuro un local en PB para uso cultural, y compensar económicamente al municipio por posibles diferencias dotacionales aún existentes, ese suelo pasaría a ser automáticamente **Suelo Urbano No Consolidado** según el nuevo texto si se supera ese 10% de aprovechamiento?.

Evidentemente una actuación de este tipo seguramente deba requerir **nuevas cesiones y dotaciones**, equivalentes a la **media dotacional** de su área de influencia, barrio, o del propio Centro Histórico (área homogénea se supone), o incluso **asimilables** si se quiere a las exigibles a los suelos urbanos no consolidados, pero en nuestra opinión ese suelo sigue siendo un **SUELO URBANO CONSOLIDADO** a todos los efectos. Igualmente un Centro Histórico, **suelo urbano consolidado** evidentemente, es normal que sea sometido a una **operación integral de reforma interior** y no por ello debería considerarse como **suelo urbano no consolidado**, con independencia de que su **“aprovechamiento”** se incremente o no en más de un 10% (nuevo indicador numérico que se introduce en la **matemática urbanística** contemporánea.).

Parece clara la preocupación del **Anteproyecto** en cuanto a dichas actuaciones en suelo urbano **consolidado** en origen y a su regulación, y por ello introduce ese **control cuantitativo** que seguramente será fuente de conflictos en la propia redacción de las **revisiones del planeamiento general** si se considera que, en muchos casos, estas cambian “de oficio” los **índices de edificabilidad** de los planes anteriores sin más objetivo que adaptarlas a la **realidad existente**, o por motivos de **unificación** o **nuevos criterios normativos...** y así p.ej., una zona con edificabilidad de 0,20 m²/m², que pase a ordenarse con otra de 0,23 m²/m², estaría incurso en el supuesto de que se trata, y necesitaría, por tanto de **incremento dotacional**, lo que resulta algo ilógico por su escasa entidad, innecesario y complejo de resolver.

Lo cierto es que no toda la **buena práctica urbanística** consiste, si se aumenta el **aprovechamiento lucrativo** de una parcela, en dotar los **equipamientos** correspondientes y ceder parte de las plusvalías que se originan, sino que también el **respeto a las zonas consolidadas** de la ciudad existente debe ser uno de sus principios rectores, y por ello puede que lo que no resulte correcto sea dicha ampliación del volumen edificatorio; pareciendo incluso que, **formalmente**, podría presentarse una **contradicción interna** entre esta nueva modificación de la Ley y el objetivo básico que define en su art. 9.B –que sólo admite de forma genérica este tipo de actuaciones si provienen de situaciones anómalas– cuando exige a los planes generales (*“mantener, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada, salvo en zonas que provengan de procesos inadecuados de desarrollo urbano”*). Es curiosa la definición de las **actuaciones de dotación** en la Ley Estatal, que viene a decir que son aquellas que **por aumentarse las dotaciones** requieren de **incrementos de aprovechamiento**, es decir, **lo contrario** de lo que suele suceder en la práctica habitual.

En definitiva la modificación a la LOUA relativa al SUNC no es consecuencia directa de la obligada adaptación a la ley estatal, aunque sí motivada por las denominadas “actuaciones de dotación”, sino que responde más a la oportunidad que se le ofrece al legislador autonómico de intentar resolver algunas de las carencias, deficiencias y conflictos derivados del texto vigente de la LOUA. En nuestra opinión no llega a lograrse ese supuesto objetivo.

2.4. Cesión del 10%AM. Compensaciones en metálico. Mayoración y/o reducción de la cesión

La **modificación** del apartado **2.b del art. 54**, que altera el régimen del **suelo urbanizable ordenado** – con lo que, de paso, también se hace para el **suelo urbano no consolidado** incluido en **unidades de ejecución**–, permite la **indemnización económica sustitutiva del 10% AM** para los casos en que no haya de materializarse en **VP** obligadas por reserva de planeamiento, tiene **especial importancia** por variar el **régimen anteriormente establecido**, por el que dicha posibilidad sólo se permitía para **escasos supuestos** en los que, previsiblemente, el **carácter cuantitativo** de la **superficie de cesión** hubiese **dificultado su materialización**.

En este sentido se estima que aunque los **ingresos de** este origen han de integrarse en la cuenta del **PMS** – con lo que han de estar destinados a volver a convertirse en inmuebles, salvo casos excepcionales –, parece constatado que siempre suele haber pérdida para los municipios en este tipo de transacciones, de la misma manera que, haciendo símil de la física clásica, en los intercambios mecánicos de los sistemas en movimiento siempre se pierde energía. Por ello habría sido deseable que la **Adaptación** de la LOUA hubiera determinado la norma con base en la cual hayan de realizarse las **valoraciones** de tales **aprovechamientos**, y no, como dice lacónicamente, “*tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes*”.

No se aclara pues como habría que **cuantificar los importes**, si por analogía con lo dispuesto por la normativa estatal, que para la verificación de **operaciones reparcelatorias** concreta que se efectuará como “*si estuviera terminada la urbanización*” – esto es, aplicando el **método residual estático** –, o según el supuesto previsto por la **Disposición Transitoria Tercera** de la misma, por la que en los sectores que aún se encuentren en periodo de ejecución las **valoraciones** podrán acogerse a la Ley 6/98 – en la que se admitía la utilización del **método residual dinámico** –, que daría lugar a resultados **sensiblemente inferiores** a los anteriores. Otro tanto ocurriría si debiera entenderse que las referidas **reglas legales pertinentes** son las dispuestas por la Orden del Ministerio de Hacienda para las valoraciones hipotecarias y de otras finalidades – **ECO/805/2003** –, que es la que mejor regula el **valor de mercado** – al que sin duda hay que referirse, en aplicación de la Ley de Bienes de la Entidades Locales de Andalucía – de todas la que existen en la materia, ya que esta norma también establece que el **valor de los terrenos** cuya disposición **lucrativa** ha de demorarse en más de un año desde que se realiza la valoración, que es el caso general del **suelo urbanizable** y del **urbano no consolidado**, ha de efectuarse mediante la aplicación del **método residual dinámico**.

Todo ello constituye un añadido de **incertidumbre y dificultad** a la ya de por sí complicada operación de la **ejecución urbanística** de las nuevas actuaciones, que convendría **evitar o reducir** en lo posible mediante esta **nueva oportunidad** de modificar la **LOUA**.

Por lo que se refiere a la posibilidad de **mayorar o minorar** la cesión del **10% AM**, la Adaptación de la LOUA solo contempla esa posibilidad que permite la Ley estatal en la horquilla comprendida **entre el 5 y el 15%**, y no hace uso de la ampliación excepcional hasta el **20%**. En realidad el Anteproyecto no aporta nada nuevo con respecto a la ley estatal, salvo en el caso de las **actuaciones irregulares**, a “legalizar” urbanísticamente en su caso, para las cuales impone la cesión del **15%AM**. En este sentido entendemos que la citada horquilla **5-15%** a justificar por el **planeamiento**, con el **10% “preferente”**, es una **ambigüedad** jurídica y una **complicación** más para el **PGOU**, y que el **15%** a aplicar a los supuestos casos de “**irregularidad urbanística**” tiene visos de ser una **sanción disciplinaria** a imponer directamente por el **planeamiento urbanístico** de dudosa legitimidad jurídica (habría que profundizar en la **casuística y origen** de cada una de esas presuntas “irregularidades”).

2.5. Compensaciones en metálico sustitutivas de cesiones dotacionales.

El **Anteproyecto** parece contemplar con **carácter generalizado** la previsión de **actuaciones de dotación en suelo urbano consolidado**, a las que ya nos hemos referido anteriormente, al regular detalladamente su aplicación. Dicha **regulación** no se limita a la **transcripción**, no tendría que ser así obviamente, de la norma estatal que, efectivamente, prevé la **sustitución económica** de las obligaciones que **no puedan materializarse** en el propio ámbito de la parcela objeto de la ampliación edificatoria, sino que establece un régimen de ordenación para delimitar las “**áreas homogéneas**”, o en otro caso situar las dotaciones correspondientes en un “**entorno próximo**”, además de aportar los criterios para calcular su **dimensionamiento**.

La validez de la **sustitución económica** que el Anteproyecto contempla para las **dotaciones de escasa entidad**, habrá de sustentarse en el cumplimiento efectivo de la disposición que prevé la **agrupación de diversas cantidades** para su **inversión conjunta en suelo dotacional**, y esto, en el plazo de **tres años**, lo que implicará la necesaria efectividad de los **medios de gestión municipales**, pero parece difícil, en muchos casos, que los ayuntamientos consigan **reunir las aportaciones económicas de varias actuaciones** de dotación y **obtener la dotación consecuyente**, en el plazo de tres años... y con el “**castigo**” de no poder tramitar **futuras innovaciones** si no se destina la cantidad acumulada ... Creemos que es una **norma de difícil cumplimiento** que requerirá en su momento de la oportuna **rectificación o instrucción** interpretativa como en otros casos ya conocidos.

2.6. Definición del aprovechamiento urbanístico.

El **Anteproyecto** incorpora una “**nueva**” **definición** del concepto de “**aprovechamiento urbanístico**” que seguramente hiciera falta ante la **carencia** al respecto en el **texto actual de la LOUA**, aunque que se sepa la LOUA, que no es un **diccionario de terminologías urbanísticas**, no contiene prácticamente la definición de ningún **parámetro urbanístico** “histórico”, y el “aprovechamiento” lo es. Pero nos parece muy evidente que la “**nueva**” **definición propuesta** es **confusa e incorrecta** al decir que es “**el parámetro que delimita el contenido lucrativo de un suelo concreto**”, cuando por sí mismo **el aprovechamiento no delimita nada**, sino que es la **expresión matemática** de dicho contenido lucrativo, que, en realidad, por lo que viene delimitado es por la **clasificación y calificación** que el Plan otorga tanto al propio suelo, como a su entorno. Y **tampoco es correcto** lo que sigue: “**mediante la aplicación de los valores de repercusión a las edificabilidades correspondientes a cada uso asignado por el planeamiento**”.

Realmente eso no es así, en primer lugar porque que si se aplican literalmente los **valores de repercusión** a las edificabilidades el resultado es simplemente el **valor en dinero** del suelo, y porque la **LOUA** en el contenido que permanece inalterable de los **artículos 59 a 61** contempla, además, **otros factores de corrección** aplicables a la **edificabilidad** para su conversión en “**aprovechamiento**”.

El asunto es mucho más sencillo, la **definición del aprovechamiento** no es solo, **técnica y jurídicamente** suficientemente **conocida** sino que **reglamentariamente ya existe** desde 1978 y, explícitamente, ni la **LOUA** ni el propio **Anteproyecto** que analizamos se han planteado **cambiarla conceptualmente**. En efecto el **RPU de 1978** aun vigente **transitoriamente** (transitoriedad que por unas razones o por otras ya se extiende a **más de 20 años** en Andalucía) define “**el aprovechamiento de cada zona será el resultado de multiplicar su superficie por la edificabilidad correspondiente, expresada en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, y por el coeficiente de homogeneización.**”

Es tan fácil como decir que “**aprovechamiento urbanístico**” es “**edificabilidad homogeneizada**”, no hace falta recurrir a una **definición novedosa y rebuscada**, para un **concepto ya conocido**, para que además **no resulte acertada**. Es decir, el **aprovechamiento urbanístico** no se mide en **euros** como la “nueva” definición implica, el aprovechamiento se mide en **m²c. homogeneizados** (o **unidades de aprovechamiento**) tal como reconoce, aunque con una **redacción deficiente y errónea**, la propia **LOUA**. Otra cuestión es que efectivamente ese aprovechamiento tenga un determinado **valor material equivalente** en metálico.

La **Adaptación** debería haber corregido, en efecto, las **equivocas definiciones** de la **LOUA** en relación con los **aprovechamientos** al medirlos “**en metros cuadrados permitidos sobre un terreno...**”, lo que según lo expuesto es claramente **erróneo**, puesto que **aprovechamiento** es un concepto distinto de la **edificabilidad** que se mide en “**metros cuadrados corregidos**” (“**metros cuadrados del uso característico**”, o “**unidades de aprovechamiento**”, u otras similares) por la aplicación de determinados **coeficientes**. En nuestra opinión **la LOUA mantuvo**, con puntuales ajustes, la histórica **técnica del aprovechamiento medio**, pero el **texto literal de su articulado** al respecto y la **modificación propuesta** por el Anteproyecto en trámite, solo contribuyen a la **confusión** y a un caos interpretativo.

2.7. Criterios de “sostenibilidad”: potestad plena de planeamiento e informe de sostenibilidad económica.

Como ya se ha expuesto el **Anteproyecto de Ley** efectúa las **imprescindibles adaptaciones** del texto de la **LOUA** al **RDL 2/2008**, normalmente **en sentido literal** y sin contemplar un **desarrollo alternativo** de los diferentes preceptos que permite el **nivel básico** de la legislación estatal. Las **novedades** más significativas del Anteproyecto seguramente sean otras **no derivadas** propiamente de la **Ley estatal** de suelo. En el caso de los identificados como “**criterios de sostenibilidad**” por dicha Ley, el Anteproyecto aplica ese carácter literal de la Adaptación sin más rodeos, y con ello arrastra toda la carga de ambigüedad, de provisionalidad, transitoriedad, e **indefinición** en resumidas cuentas que tiene la **Ley estatal** dado su **carácter básico**.

En efecto el **RDL 2/2008** contempla que mientras la legislación autonómica no establezca **criterios específicos** de “sostenibilidad” se aplicarán “**transitoriamente**” determinadas reglas. Pues bien el Anteproyecto de LOUA incorpora literalmente como **precepto propio**, de aplicación plena, adaptado a la Ley Estatal, justamente la **misma norma de carácter básico** que provisional y transitoriamente se contempla en dicha Ley: son conocidas las **adaptaciones**, por cierto hace ya varios años, realizadas al respecto por **Comunidades Autónomas** como Murcia, País Vasco y otras, que desarrollaron dicho precepto básico estableciendo una **regulación propia sensiblemente diferente y más clara** al respecto. En el caso de **Andalucía** seguiremos preguntándonos:

- **¿Qué significa potestad plena de planeamiento?** Si significa **PGOU** ¿porqué no se dice directamente tratándose de una **Ley de Ordenación URBANÍSTICA**? Se comprende que la ley estatal no especifique nada al respecto dado su rango “**básico**” y “**no urbanístico**”, pero no es el caso de la **LOUA**.
- Si la ley estatal se refiere siempre conjuntamente a la **ordenación territorial y urbanística** ¿porqué no un **POT** no sería también un supuesto de **plena potestad de planeamiento** para determinadas actuaciones: p.ej. **areas de oportunidad territorial** y similares?
- Si una **revisión parcial** de PGOU sobre un determinado ámbito territorial **unitario y homogéneo** actúa **integralmente**, es decir: clasifica, categoriza, califica, sectoriza, establece áreas de reparto y aprovechamientos medios, resuelve los sistemas generales e infraestructuras, establece normativa urbanística... **¿no sería un caso de plena potestad de planeamiento?**
- La **adaptación** que propone el Anteproyecto de Ley a este respecto se refiere exclusivamente a la “**revisiones parciales**” de forma que el **control** requerido en relación con **crecimientos superiores al “20%”** incluye a los crecimientos producidos en los **últimos dos años** ¿por otras revisiones parciales?. No parece que haya ningún T.M. que formule **varias “revisiones parciales”** en menos de **2 años...**
- El texto de la LOUA que se “**adapta**” al respecto de este asunto es exclusivamente el del **Art.37.2** que se refiere estrictamente, como decimos, a la “**revisión parcial**” y sin embargo se introduce en dicho texto un nuevo párrafo que dice “**esta revisión puede ser total o parcial**” (¿?).
- Queda claro en la **adaptación propuesta**, a tenor de su literalidad, que en las **Modificaciones** no se aplicará ese **control de sostenibilidad** (crecimiento superior al 20%...), pero **¿es esa efectivamente la intención del Anteproyecto?**
- La **D.T 4ª de la ley estatal** indica que las referencias para el control del **crecimiento máximo del 20%** sean la superficie del **suelo “urbanizado”** preexistente, además de la **población existente**. Para el texto de la LOUA adaptado la referencia es el **suelo “urbano”** descontados los **vacíos relevantes**. Es esa la única “**novedad**” observada pero conviene recordar lo siguiente:
 - El **art.45.5.a POTA** controla los crecimientos en función de la superficie de “**suelo urbano**” y del “**nº de habitantes**” (obviaremos la regulación al respecto del **Decreto 11/2008** y los criterios e instrucciones habidas para no complicar la exposición).
 - El **Informe de incidencia territorial** sobre los PGOU e innovaciones ha de ser sometido a valoración de la **CIVTU** cuando los crecimientos superen un determinado % de la superficie de suelo “**urbanizado**” y otro % del “**nº de viviendas**”.
 - El **RDL 2/2008** se refiere a suelo “**urbanizado**” y “**nº de habitantes**” mientras que la LOUA adaptada utilizará la referencia de “**suelo urbano**” descontando “**vacíos relevantes**”.

En este sentido ¿no sería conveniente que **se unificaran** en lo posible los **criterios** entre todas las normas en **Andalucía** que hablan de lo mismo, si no en cuanto a los **diversos %**, que también convendría, al menos en cuanto a las **referencias al suelo urbano, urbanizado, urbano pero no todo... y viviendas, habitantes...** y que no haya que acudir a posteriori a **aclaraciones oficiales y oficiosas**, criterios prácticos, e indicadores de 2,4 habitantes/vivienda p.ej...?

En definitiva la **adaptación de la LOUA** propuesta en esta materia nos parece excesivamente superficial, **deficientemente redactada**, y **no aporta desarrollo** alguno del precepto **básico, provisional y transitorio** de la ley estatal.

3. Por lo que se refiere a **otros preceptos** a incorporar a la LOUA **sin relación** alguna aparente con la **adaptación a la ley estatal**, observamos lo siguiente:

3.1. Supresión de los proyectos de delimitación de suelo urbano.

La realidad es que, en nuestra opinión y a la vista de la **experiencia práctica**, el proyecto de **delimitación de suelo urbano** indicado por la **D.T.7ª**, que no es exactamente el histórico **PDSU**, resulta **contradictorio** con lo dispuesto en el texto de la propia **LOUA** que no contempla en ningún momento la existencia de dicha **figura urbanística**. En la práctica algunos municipios **sin planeamiento** se han limitado a desarrollar el **primer párrafo** de la citada **D.T.** y otros ayuntamientos, no solo han formulado los **“pdsu”** previstos en el **segundo párrafo**, sino que posiblemente se hayan **extralimitado** en sus determinaciones urbanísticas incorporando no solo la propia **delimitación** y las **alineaciones viarias**, sino también **normativa** urbanística y ordenanzas de edificación y urbanización, y otras especificaciones de la **ordenación urbanística** propiamente dicha, a modo de las antiguas **NNSS “tipo a”** ya desaparecidas, y las CPU en algún caso han sido aprobados definitivamente.

A nuestro juicio esto ha significado una **cierta distorsión** del **sistema urbanístico** preestablecido por la **LOUA** en su articulado que, decidida y exclusivamente, mantuvo la figura **PGOU** como el **único instrumento urbanístico** municipal posible al nivel de intervención al que nos referimos. Otra cuestión es que esa **decisión** de la LOUA fuera **acertada o no** (el problema de los **“pequeños municipios”** entendemos que no está suficientemente, ni mínimamente, asumido por la **LOUA**). Pero en **coherencia** con la ley en vigor, que tan solo **se reforma puntualmente**, entendemos **razonable la supresión** de la citada **D.T.**

3.2. Derecho de consulta para la sectorización de SUNS. Simplificación del procedimiento.

La exigencia impuesta por la **Ley 7/2002** de un procedimiento de **consulta previa** (para proceder a la **sectorización**), dificultoso, y con silencio administrativo **“negativo”**, sobre suelos que aunque se identifiquen como **“urbanizables”** resulta que prácticamente son asimilados a **“no urbanizables”** a todos los efectos (y eso en 2002 cuando todavía la **ley 6/98** era la legislación básica a **desarrollar**) es en nuestra opinión **excesiva**. Ya está más o menos claro cuando procede formular un **Plan de Sectorización**, no hace falta someterlo previamente a un **complejo proceso administrativo** que ni siquiera requiere la propia **LOUA** a las innovaciones (**modificaciones**) en **SNU** para **reclasificación** puntual de suelos.

Se trata de **suelos urbanizables** propiamente dichos con unas **reglas especiales**, eso sí, para legitimar el momento de su **puesta en carga** y, mientras tanto, su régimen urbanístico es el del **SNU**, e incluso podemos estar de acuerdo con que el **Plan de Sectorización** constituya una **¿innovación de planeamiento?**, y que sea un instrumento **¿de planeamiento general?** pero nada más. En consecuencia nos manifestamos **absolutamente de acuerdo** con la **rectificación propuesta** por el **Anteproyecto de Ley** al respecto.

3.3. Adaptación de infraviviendas. Liberación de edificabilidad y densidad.

No ha lugar a observaciones por nuestra parte.

3.4. Ajustes de los tipos y procedencia de formulación de los planes especiales.

No ha lugar a observaciones por nuestra parte.

3.5. Reserva de vivienda protegida. Remisión a planes de vivienda. Incidencia en el 10% AM.

No ha lugar a observaciones por nuestra parte.

3.6. Informes sectoriales al planeamiento general. Trámite unificado.

No ha lugar a observaciones por nuestra parte, si bien el **texto legal a aprobar** debería ser más **completo y explícito** al respecto y referirse expresamente a la **Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística**. En cualquier caso la problemática de la intervención **sectorial** en la **tramitación del planeamiento urbanístico** debería ser tratada con **especial atención** y regularse convenientemente a fin de **optimizar y agilizar** los procedimientos urbanísticos.

3.7. Regulación detallada de asuntos relativos a la Gestión Urbanística.

Nos reiteramos en la necesidad de un **Reglamento de Gestión Urbanística** que, a la vista del carácter **“reglamentario”** que va adquiriendo el texto de la **LOUA**, no parece que sea **intención** de la administración autonómica. En cualquier caso las **nuevas especificaciones** propuestas (agente urbanizador, convenios urbanísticos, actuaciones de propietario único...) no dan lugar a observaciones específicas por nuestra parte e incluso, en general, en sí mismas nos parecen **acertadas**

3.8. Regulación detallada de asuntos relativos a la Disciplina Urbanística.

En general no ha lugar a observaciones diferentes a las ya expuestas en el inicio del presente **Informe**, en todo caso nos llama la atención la **incorporación** de algunos preceptos que, seguramente obligarán también a reformar puntualmente el reciente **RDU** (registro de solares, responsabilidad de terceros adquirentes, medidas sancionadoras...), y en especial el relativo a la **suspensión preventiva de aplicación inmediata**, incluso antes de que se abra el expediente de restitución de la legalidad, seguramente de **difícil encaje jurídico**.

3.9. Actuaciones de interés autonómico y de incidencia territorial.

Por su **relevancia** hemos dejado para el final el comentario sobre la **nueva D.A.10ª** que el **Anteproyecto de Ley** propone incorporar a la **LOUA**, si bien sería necesario el oportuno **análisis jurídico**, que excede de las atribuciones y objetivos del presente **INFORME TÉCNICO**, sobre los matices que aporta dicha nueva **Disposición Adicional** con respecto a las determinaciones de la **LOTA**, ya de por sí suficientemente **rotundas y expresivas** al respecto. Particularmente nos llama la atención la redacción propuesta del **segundo párrafo** de dicha **nueva D.A.** en relación con los **proyectos de actuación** (figuras que constituyen el vehículo para la declaración de interés autonómico de las actuaciones de carácter territorial) de la cual se deduce literalmente que dichos instrumentos contendrán las **determinaciones propias de planeamiento urbanístico** que permitan la actuación urbanizadora, es decir:

¿los proyectos de actuación contendrán las **determinaciones correspondientes** a la **innovación de planeamiento general**, a la **ordenación estructural y pormenorizada**, al **plan parcial** en su caso... **supliendo** por lo tanto, en dichos supuestos, **a los ayuntamientos** en el ejercicio de su **potestad de planeamiento y competencias** para la **formulación del planeamiento general** que les confiere el **art.31** de la propia **LOUA**?

Si es así, consideramos que se trataría de una **novedad de gran importancia**, no derivada directamente de la **adaptación** necesaria de la **LOUA** a la **ley básica estatal**, que debería someterse a un **debate específico**, y no resultar contemplado casi **de paso** en una **disposición adicional** en una Ley que declara **otros objetivos**, cuando **en realidad** se trataría de una **modificación de la LOTA**, más que de la propia **LOUA**, que es la que **define y regula** los **proyectos de actuación** (por cierto, la **LOUA** ya contempla y define su propio **“proyecto de actuación”** que no tiene nada que ver con el de la **LOTA** al que se refiere el **Anteproyecto** de Ley: sería conveniente evitar estas situaciones).

Lo que se **INFORMA** a los efectos oportunos, con sometimiento a otros criterios técnicos y jurídicos mejor fundados, en **Málaga a 11 de Mayo de 2011**.

Francisco J. Carrera Rodríguez
Arquitecto de Información y Planeamiento (*)

(*) Han participado en la elaboración del presente **INFORME** emitido a instancias de la Secretaría colegial para su remisión, en su caso, al **Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos de Andalucía**:

Francisco Merino Mata, arquitecto colaborador de la Comisión Ciudad y Territorio del COAMA
Juan Pedro Sánchez García, arquitecto del Servicio de Información y Planeamiento del COAMA
Francisco J. Carrera Rodríguez, arquitecto del Servicio de Información y Planeamiento del COAMA

**LEY 2/2012. NOVEDADES INTRODUCIDAS EN LA LOUA EN MATERIA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
(SÍNTESIS DE LAS MODIFICACIONES VINCULADAS A LOS ASPECTOS TÉCNICOS DE PLANEAMIENTO)**

<p align="center">1</p> <p align="center">ADAPTACIÓN A LEY DE SUELO ESTATAL</p>	<p align="center">PREMISAS BÁSICAS</p>	<p align="center">DESARROLLO SOSTENIBLE</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sostenibilidad económica y ambiental ▪ Limitaciones al crecimiento en innovaciones (20-20) ▪ Plena potestad de planeamiento
		<p align="center">REGENERACIÓN DE LA CIUDAD EXISTENTE</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innovación o mantenimiento de la ciudad existente ▪ Actuaciones de dotación. Impulso, agilización y rentabilidad ▪ Redefinición del suelo urbano no consolidado ▪ Áreas homogéneas y medias dotacionales ▪ Permuta en metálico de cesiones dotacionales. Depósitos ▪ Horquillas de densidades
<p align="center">2</p> <p align="center">FINES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ IGUALDAD DE GÉNERO (<i>personas propietarias</i>) RECONOCIENDO DIFERENCIA DE SEXOS EN CUANTO AL ACCESO A INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES, Y GESTIÓN ADECUADA DE SUS NECESIDADES. ▪ INCORPORACIÓN DE ASENTAMIENTOS IRREGULARES COMPATIBLES CON EL MODELO DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA (SNU Y OTROS) 		
<p align="center">3</p> <p align="center">INICIATIVA PRIVADA Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ SE PORMENORIZA EL DERECHO DE LA CIUDADANÍA (TITULARES DEL SUELO O NO) A INTERVENIR EN LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA (ELABORACIÓN, TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN DE INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA). ▪ DERECHO A CÉDULA URBANÍSTICA A EMITIR EN EL PLAZO DE 1 MES (A REGULAR POR ORDENANZA) ▪ DERECHO DE CONSULTA DEL TITULAR DEL DERECHO DE INICIATIVA PARA LA ACTIVIDAD URBANIZADORA (PLAZO CONTESTACIÓN 2 MESES, SILENCIO NO POSITIVO, INFORME NO VINCULANTE AUNQUE A JUSTIFICAR ALTERACIÓN DE SUS PREVISIONES Y POSIBLES DERECHOS INDEMNIZATORIOS) 		

RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA (30% edificabilidad residencial):

- Tipo de VP según necesidades reales: si del estudio de las demandas actuales y futuras de **VP del Plan Andaluz de vivienda y suelo** se deducen **necesidades inferiores a dicho 30%** la diferencia podrá sustituirse por viviendas de protección municipal contempladas en los **planes municipales** de vivienda y suelo.
- No computa como reserva de VP la edificabilidad asignada a **alojamientos transitorios** de promoción pública en suelo de **equipamiento público**,
- En el caso de innovaciones y revisiones parciales, cuando se justifique la inadecuación de la reserva de VP (densidad < 15 viviendas/Ha y tipología no apta) y no sea posible compensarla en otro lugar, dicha reserva se sustituirá por una **incremento de la cesión del % AM hasta el máximo del 20%**.
- La cesión del **10% AM** se realizará en suelo destinado a **VP** si esta existe en el área o sector

SISTEMA GENERAL DE AREAS LIBRES

- Entre 5 y 10 m2s. / habitante o entre **5 – 10 m2s. / 40 m2t. residencial**
(es decir que **cada habitante** equivale a una media de **40 m2c.** de techo edificable residencial)
- Se trata de un **nuevo indicador urbanístico** cuya aplicación será útil cuando no pueda precisarse exactamente el nº de habitantes, y cuando se formulen innovaciones de planeamiento **expresamente autorizadas por la Ley para incrementos de densidad inferiores al 20%** (ver **INSTRUCCIÓN 1/2012**)

MODULACIÓN DE LA DENSIDAD

(en futuros PGOU para zonas urbanas, y ámbitos de SUNC y suelo urbanizable)

- | | |
|--------------|--------------------------|
| ▪ MUY BAJA | ≤ 5 viviendas/Ha |
| ▪ BAJA | > 5 y ≤ 15 viviendas/Ha |
| ▪ MEDIA-BAJA | > 15 y ≤ 30 viviendas/Ha |
| ▪ MEDIA | > 30 y ≤ 50 viviendas/Ha |
| ▪ ALTA | > 50 y ≤ 75 viviendas/Ha |
| ▪ MUY ALTA | > 75 viviendas/Ha |

<p style="text-align: center;">4</p> <p style="text-align: center;">ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PGOU</p>	<p>En desarrollo del planeamiento general vigente los indicadores de DENSIDAD pueden INCREMENTARSE (o disminuirse) expresamente hasta en un 20% como máximo si bien previa o simultáneamente con la ordenación detallada se formulará la correspondiente INNOVACION de planeamiento general de acuerdo con las siguientes especificaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Si se trata de innovaciones de planeamiento general no adaptado a la LOUA los cambios de densidad < 20% se considerarán pertenecientes a la ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ▪ Si se trata de innovaciones de planeamiento general adaptado parcialmente a la LOUA los cambios de densidad < 20% en ámbitos en los que en virtud del Decreto 11/2008 se hayan corregido los indicadores de edificabilidad y/o densidad (con motivo de la reserva de VP) se considerarán propios de la ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. <p>En desarrollo de planeamiento general ya adaptado a esta Ley 2/2012 la ordenación detallada fijará la densidad dentro de la horquilla de la modulación preestablecida en su caso por el PGOU (como se verá el PGOU potestativamente podría pormenorizar la densidad)</p>
<p style="text-align: center;">5</p> <p style="text-align: center;">ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU</p>	<p><u>ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA</u></p> <p style="text-align: center;"><i>Actuaciones de dotación de la ley estatal de suelo no identificadas así en la ley 2/2012</i></p> <p>Se incorporan nuevas determinaciones relativas al TERCER SUPUESTO DE SUNC (ver APARTADO 12 siguiente):</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ En SUNC, además de las áreas de reforma interior, se delimitarán las AREAS HOMOGÉNEAS, y en ellas: <ul style="list-style-type: none"> - Se identificarán las parcelas con aumento de aprovechamiento y de aquellas en las que, en su caso, se materialicen los deberes de los titulares (dotaciones). - Se definirán las MEDIAS DOTACIONALES en las zonas de suelo urbano (superficie dotacional / edificabilidad) <p><u>ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Determinación de la DENSIDAD en zonas de suelo urbano, áreas y sectores de SUNC y suelo urbanizable

<p style="text-align: center; color: purple; font-size: 24px; font-weight: bold;">6</p> <p style="text-align: center; color: purple; font-weight: bold;">PLANES DE DESARROLLO</p>	<p><u>PLAN DE SECTORIZACIÓN</u></p> <p>Se suprimen los compromisos y garantías de 10% del coste total de ejecución de la urbanización</p> <p>Se suprime el procedimiento de consulta previa sobre la viabilidad de transformación de los terrenos</p> <hr/> <p><u>PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN</u></p> <p>Se contempla la modificación del plan de etapas, en el marco de la programación secuencial del PGOU y garantizando su funcionalidad, mediante el procedimiento de delimitación de UE</p> <hr/> <p><u>PLANES ESPECIALES</u></p> <p>Se introducen algunos ajustes del objeto y finalidad de algunos tipos de planes especiales en relación con la ordenación territorial, creación de vivienda protegida, reserva de terrenos...</p>
<p style="text-align: center; color: purple; font-size: 24px; font-weight: bold;">7</p> <p style="text-align: center; color: purple; font-weight: bold;">ORDDENACIÓN DE AREAS Y SECTORES (Art. 17 LOUA)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ SE aumenta la DENSIDAD máxima de 75 a 90 viviendas/Ha. (en áreas de reforma interior de 100 a 120 viviendas/Ha) ▪ Se mantiene la EDIFICABILIDAD MÁXIMA de 1 m2t./m2c. para usos globales residencial, industrial y terciario (1,30 m2t./m2c. en áreas de reforma interior), y de 0,30 m2t./m2c. para uso global turístico. ▪ En caso de actuaciones públicas de reforma interior para rehabilitación de viviendas, se permite mantener la densidad y edificabilidad existentes (aunque se superen los indicadores máximos), e incluso aumentarlas hasta en un 10%, siempre que sea posible ubicar las dotaciones públicas necesarias y que dicho aumento de edificabilidad se destine a usos no residenciales. ▪ Se contemplan como EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS computables los alojamientos transitorios de VP si bien estas viviendas no contabilizan a efectos de la reserva obligatoria del 30% ▪ Se redefine el USO TURÍSTICO como aquel que contempla un techo edificable > 50% de la edificabilidad total del ámbito destinado a edificaciones de tipo hotelero y/o de servicios vinculados a la actividad turística.

<p style="text-align: center;">8</p> <p style="text-align: center;">CONTENIDO DE LOS PLANES</p>	<ul style="list-style-type: none"> • INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (previsión de suelo suficiente para usos productivos y análisis del impacto de las actuaciones propuestas en las Haciendas Públicas responsables de la implantación, mantenimiento de infraestructuras y prestación de servicios) a incluir en el estudio económico-financiero. • RESUMEN EJECUTIVO (objeto y finalidades del planeamiento, resumen de sus determinaciones, fácil lectura para la ciudadanía, especificación clara y gráfica de posibles alteraciones de la ordenación vigente y , en su caso, las posibles suspensiones de ejecución o intervención urbanística y su duración). <p>NOVEDADES DERIVADAS DEL <u>DECRETO SNU (2/2012)</u>: (no específicamente recogidas en la Ley 2/2012 pero de evidente contemplación por los futuros PGOU)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ NORMATIVAS DIRECTORAS (NORMAS DE SEGURIDAD, HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD) ▪ ORDENANZAS MUNICIPALES (Avance planeamiento: IDENTIFICACIÓN EDIFICACIONES Y ASENTAMIENTOS) ▪ INVENTARIO ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS ▪ INCORPORACIÓN ASENTAMIENTOS (SUNC, SUO, SUS) Y HRD ▪ ESTUDIOS DE VIABILIDAD TÉCNICA, JURÍDICA Y ECONÓMICA ASENTAMIENTOS ▪ EFFECTOS DE LA APROBACIÓN DE LOS PLANES: Se contemplan las SITUACIONES DE “SAFO” (asimilado a fuera de ordenación) en toda clase de suelos.
<p style="text-align: center;">9</p> <p style="text-align: center;">TRAMITACIÓN DE LOS PLANES</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La solicitud y remisión de los respectivos informes, dictámenes o pronunciamientos SECTORIALES y/o de cualquier tipo que correspondan, podrán sustanciarse a través del ÓRGANO COLEGIADO REPRESENTATIVO de los distintos órganos y entidades administrativas que, a tal efecto, se constituya ¿C.I.V.T.U.? ▪ El Informe preceptivo no vinculante de la Consejería cuando la competencia de aprobación definitiva sea municipal en planeamiento de desarrollo se solicitará durante el trámite de I.P. tras la aprobación inicial ▪ Las Administraciones competentes podrán tramitar los instrumentos de planeamiento urbanístico por medios y PROCEDIMIENTOS INFORMÁTICOS Y TELEMÁTICOS según la regulación que se establezca reglamentariamente. ▪ Importancia del RESUMEN EJECUTIVO en el trámite de INFORMACIÓN PÚBLICA y para el requerimiento de INFORMES.

<p style="text-align: center;">10 CONVENIOS URBANÍSTICOS</p>	<p>TODAS las aportaciones económicas contempladas en los CONVENIOS DE PLANEAMIENTO se integrarán en el PPS</p>
<p style="text-align: center;">11 INNOVACIONES DE PLANEAMIENTO</p>	<p><u>ACTUACIONES DE DOTACIÓN LEY ESTATAL</u> (aumentos de aprovechamiento = incrementos dotacionales)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ INCREMENTO PROPORCIONAL DE SISTEMAS GENERALES DE AREAS LIBRES: Posible permuta económica (en el caso de modificación expresa de zonas verdes y equipamientos existentes, o para eximir justificadamente de VP, NO PROCEDE la permuta económica). ▪ Los INCREMENTOS DOTACIONALES (VERDE Y EQUIPAMIENTO) necesarios para MANTENER LA PROPORCIONALIDAD (EN AREAS HOMOGÉNEAS Y SEGÚN MEDIAS DOTACIONALES, a justificar en la propia INNOVACION mientras los PGOU no estén adaptados, con incrementos de A.O. >10%) pueden PERMUTARSE ECONÓMICAMENTE → (SUPUESTOS DE ESCASA ENTIDAD). ▪ El Ayuntamiento DEPOSITARÁ dichos importes percibidos a lo largo de 3 AÑOS en una CUENTA ESPECÍFICA y estará OBLIGADO antes de que finalice dicho plazo a aprobar una INNOVACIÓN DE PLANEAMIENTO que permita invertirlos en la OBTENCIÓN EFECTIVA DE LOS SUELOS DOTACIONALES necesarios. <p><u>CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD EN REVISIONES PARCIALES</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ LOS NUEVOS CRECIMIENTOS PROPUESTOS MÁS LOS DERIVADOS DE INNOVACIONES APROBADAS EN LOS 4 AÑOS ANTERIORES A LA FECHA DE APROBACIÓN INICIAL DE DICHA REVISIÓN PARCIAL NO PUEDEN SUPERAR EL 25% DE LA SUPERFICIE EXISTENTE DEL SUELO URBANO CLASIFICADO (DESCONTADOS VACÍOS RELEVANTES DE SUNC) NI EL 25% DE LA POBLACIÓN MUNICIPAL. → REVISIÓN TOTAL (potestad plena) ▪ SE MATIZA LA DEFINICIÓN DE REVISIÓN PARCIAL pero, en cualquier caso, NO SE IMPIDE (TEXTUALMENTE) QUE UNA MODIFICACIÓN PUEDA PROYECTAR PUNTUALMENTE NUEVOS CRECIMIENTOS y, extrañamente para ese supuesto, la Ley no contempla la aplicación del citado criterio de sostenibilidad. ▪ SE ESTABLECE QUE LA REVISIÓN PARCIAL TIENE QUE INCORPORAR TODAS LAS ALTERACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL QUE HAYAN SIDO INNOVADAS DESDE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN.

<p style="text-align: center;">12</p> <p style="text-align: center;">CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE SUELOS</p>	<p><u>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</u></p> <p>Se modifica íntegramente la DEFINICIÓN DEL SUNC:</p> <p>a) Vacíos relevantes (SECTORES)</p> <p>b) AREAS DE REFORMA INTERIOR (en todos los supuestos)</p> <p>c) Suelos con necesidad de nuevas dotaciones (y en su caso de servicios) por causa de cambios de uso o aumentos de densidad o edificabilidad que den lugar a aumentos de aprovechamiento objetivo > 10% sobre el preexistente que el PGOU (o INNOVACION) atribuya a parcelas integradas en AREAS HOMOGÉNEAS. ACTUACIONES DE DOTACIÓN → MEDIAS DOTACIONALES → INNOVACIONES (SUC → SUNC) → ¿densidad-aprovechamiento?</p>
<p style="text-align: center;">13</p> <p style="text-align: center;">APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO</p>	<p><u>SUELO NO URBANIZABLE</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Se elimina toda posible referencia al USO RESIDENCIAL en el caso de actuaciones de INTERÉS PÚBLICO. ▪ DECRETO 2/2012 SOBRE EDIFICACIONES Y ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SNU (sin referencia directa en la MOD. LOUA). INCORPORACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y HRD (SUNC Y SUS) ▪ HÁBITAT RURAL DISEMINADO: origen rural (no necesariamente conservado en la actualidad aunque sí debe presentar razones para su preservación) <ul style="list-style-type: none"> ▪ Se modifica la definición de APROVECHAMIENTO para dejar claro que representa el CONTENIDO ECONÓMICO del derecho de la propiedad del suelo (dicha definición aún debiera haberse efectuado con mayor rigor). ▪ Se contempla el paso de EDIFICABILIDAD a APROVECHAMIENTO mediante la aplicación del VALOR DE REPERCUSIÓN. ▪ Se matiza que el APROVECHAMIENTO (ya sea medio, objetivo o subjetivo) se mide en M2t. PONDERADOS. ▪ En realidad el ajuste de dichos CONCEPTOS (antes prácticamente ininteligibles) pretende acercarse a la interpretación real y práctica de los mismos. <p>En el caso de actuaciones de dotación la cesión AM correspondiente al incremento de aprovechamiento puede variar entre el 5 y el 15%. Y en el caso de asentamientos edificatorios irregulares a incorporar entre 10 y 15% AM.</p>

14

**NUEVAS DISPOSICIONES
ADICIONALES**

D.A. SÉPTIMA

En relación con los municipios sin planeamiento se elimina la determinación relativa a los **PROYECTOS DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO** (desaparición absoluta de esta figura urbanística).

D.A. OCTAVA

Se determina que los **INFORMES DE INCIDENCIA TERRITORIAL** sobre los PGOU han de contemplar la adecuación del planeamiento a las disposiciones de la LOTA y su repercusión en el sistema de asentamientos.

D.A. NOVENA

Se define el **SUELO TURÍSTICO** como aquél al que se le aplica una edificabilidad >50% con destino a instalaciones hoteleras (o >45% si el otro 5% se destina a servicios turísticos legalmente regulados)

D.A. DÉCIMA

El PGOU y sus innovaciones podrán asimilar la incorporación de asentamientos irregulares al tercer supuesto de SUNC, y en ese caso la exención parcial justificada de dotaciones públicas requiere de la correspondiente compensación económica sustitutiva (depósito) y el posible incremento de la cesión AM hasta el 15%

D.A. UNDÉCIMA

Los **PROYECTOS DE ACTUACION**, en desarrollo de actuaciones de interés autonómico (**LOTA**), contendrán las determinaciones propias de planeamiento urbanístico que resulten necesarias para el proceso urbanizador.

D.A. DUODÉCIMA

El informe de seguimiento de la ejecución urbanística que se contempla en la LS estatal habrá de efectuarse por **periodos cuatrienales**

D.A. DECIMOTERCERA

Se establece que las **edificaciones existentes en SNU anteriores a la LS-75** se consideran en todos los casos edificaciones con licencia a efectos de la aplicación del Decreto 2/2012 SNU.