

<b>DENSIDAD</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ La definición de la <b>DENSIDAD</b> mediante la <b>horquilla-modulación</b> es <b>obligatoria</b> para los <b>nuevos PGOU (ordenación estructural)</b>, si bien la <b>ordenación pormenorizada potestativa</b> podrá fijar la <b>DENSIDAD concreta</b> en determinadas zonas, áreas y sectores urbanos y urbanizables.</li><li>▪ Si un <b>PGOU</b> cuenta con <b>tramitación ya iniciada</b> (a la entrada en vigor de la ley) deberá incorporar dicha <b>horquilla-modulación</b> y someterse a nueva <b>INFORMACIÓN PÚBLICA</b>.</li><li>▪ La <b>INNOVACIÓN de un PGOU vigente</b> para incorporar nuevas determinaciones de la <b>Ley 2/2012</b> que afecten a la <b>ordenación estructural</b> integrará <b>TODAS</b> las nuevas determinaciones de dicha Ley y <b>a la totalidad del T.M.</b></li><li>▪ El <b>PLAN DE SECTORIZACIÓN</b> o las <b>INNOVACIONES</b> para creación de <b>NUEVOS SUELOS RESIDENCIALES</b> establecerán la <b>DENSIDAD</b> mediante la citada <b>horquilla-modulación</b>.</li><li>▪ Los <b>PGOU vigentes</b> tienen prefijada la <b>DENSIDAD</b> concreta, por lo tanto para <b>modificarla hasta en un 20%</b> (lo que se considera siempre admisible) será necesaria la <b>INNOVACIÓN del PGOU</b> que se entenderá <b>DE CARÁCTER PORMENORIZADO</b>. Dicha innovación podrá incluir en el mismo expediente la <b>ORDENACIÓN DETALLADA</b> (en caso de no estar ya aprobada).</li><li>▪ En el caso de <b>PGOU adaptado parcialmente a la LOUA</b>, las <b>INNOVACIONES</b> para <b>aumentos de densidad</b> en ámbitos con la <b>edificabilidad y/o densidad reajustada</b> (en virtud del <b>Decreto 11/2008</b>) se considerarán <b>DE CARÁCTER ESTRUCTURAL</b>.</li><li>▪ Si la <b>ordenación detallada</b> ya está <b>aprobada</b> la <b>INNOVACIÓN</b> podrá <b>resolver</b> la nueva <b>ORDENACIÓN DETALLADA</b>. En la <b>aprobación inicial</b> (o en el propio instrumento) de la <b>INNOVACIÓN</b> para modificaciones de densidad <b>&lt; 20%</b> se valorará la <b>necesidad o no</b> de someterse a <b>nuevos INFORMES SECTORIALES</b> (como norma general <b>no serán exigibles</b> si no se afectan intereses públicos con el reajuste de ordenación).</li></ul>
-----------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p style="text-align: center;"><b>Nº DE HABITANTES</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ante la imposibilidad de determinar el <b>nº exacto de viviendas</b> (y consecuentemente el <b>nº de habitantes</b>) por un <b>nuevo PGOU</b>, con motivo de la <b>horquilla-modulación</b> de densidad, se utilizará el nuevo indicador de <b>40 m2t. RESIDENCIAL = 1 HABITANTE</b> (útil para justificar el cumplimiento del <b>POTA</b> y los <b>SGAL</b>).</li> <li>▪ En las <b>innovaciones</b> de PGOU, para <b>MANTENER LA RATIO DE SGAL</b>, deberá justificarse el cumplimiento de los <b>indicadores</b> que hubiera utilizado el <b>PGOU</b> al respecto.</li> <li>▪ Las innovaciones para <b>incrementos de densidad &lt; 20% sin aumento de EDIFICABILIDAD</b> no requieren <b>nuevos SGAL</b> (ya que no se consideran <b>estructurales</b>).</li> <li>▪ En la <b>CIUDAD CONSOLIDADA</b> el nº de habitantes se considerará en función del <b>CENSO MUNICIPAL</b>.</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>MEDIA DOTACIONAL  (ZONAS)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es un nuevo parámetro <b>meramente descriptivo</b> que la Ley introduce para las <b>ZONAS DE SUELO URBANO</b> a las que se refiere la <b>ordenación estructural</b> del PGOU (normalmente se relacionan con una <b>ordenanza</b>).</li> <li>▪ No obstante dicha <b>MEDIA DOTACIONAL</b> a establecer por el PGOU es una determinación de la <b>ordenación pormenorizada preceptiva</b>.</li> <li>▪ Es decir, el <b>suelo urbano</b> ha de presentarse descompuesto en <b>ZONAS</b> (y áreas y sectores en su caso en SUNC) a efectos de la determinación de <b>usos, densidades y edificabilidades globales</b> (ordenación <b>estructural</b>). Y además en dichas <b>zonas</b> ha de establecerse su <b>MEDIA DOTACIONAL</b> (ordenación <b>pormenorizada</b> del PGOU).</li> <li>▪ La <b>MEDIA DOTACIONAL</b> (<i>superficie dotacional / edificabilidad</i>) es la referencia para <b>modificaciones de PGOU</b> con incremento de aprovechamiento objetivo a fin de mantener la proporcionalidad dotacional preexistente (<b>la red viaria no computa</b>: solo se consideran equipamientos, zonas verdes y dotaciones <b>locales</b>).</li> <li>▪ Si la <b>INNOVACIÓN</b> aumenta la <b>MEDIA DOTACIONAL</b>, la <b>nueva MD resultante</b> será la referencia para <b>futuras innovaciones</b>.</li> </ul>

**ÁREA  
HOMOGÉNEA  
  
(SUNC)**

- Las **AREAS HOMOGÉNEAS** son ámbitos de suelo urbano (continuos o discontinuos, y **no sujetos a reforma interior**) a delimitar por el planeamiento (**PGOU o innovaciones**) en los que se produce un **aumento de aprovechamiento objetivo** por **cambios de uso, edificabilidad o densidad (\*)** atribuidos por dicho planeamiento en **parcelas** de dichos ámbitos. (**VER RDL 2/2008: actuaciones de dotación**)
- **No resulta totalmente claro** del texto de la Ley si dichas **AREAS HOMOGÉNEAS** a delimitar son los ámbitos urbanos (diferentes a las **ZONAS**) que han de categorizarse como **SUNC** cuando el **incremento de aprovechamiento objetivo** en parcelas sea **> 10%** (tercer supuesto de **SUNC** según Ley 2/2012). Sí está claro que esas **parcelas** y las que soportan las **dotaciones necesarias** se categorizarán como **SUNC**.
- En cualquier caso el **art.10.2.A.b LOUA (modificado)** establece literalmente que la **Ordenación Pormenorizada Preceptiva del PGOU** contemplará en **SUNC**, además de las ARI, las **AREAS HOMOGÉNEAS** a las que se refiere el **art.45.2.B.c (modificado)**. Por ello cabe interpretar que las **AH** sean **suelo urbano no consolidado**.
- Las **DOTACIONES** necesarias derivadas del **incremento de aprovechamiento objetivo** (cuando no proceda su sustitución **en metálico**) se situarán en el **AH** o, justificadamente, en su **entorno próximo**.
- En los supuestos de **incremento de aprovechamiento objetivo < 10%** se habrían de contemplar, en su caso, las **dotaciones** que se deriven del **art. 36 LOUA** sin que ello implique el **cambio de categorización del suelo de SUC a SUNC** (lo que resulta contradictorio con la redacción del **art.45.2.B.c** al respecto).
- El **AREA HOMOGÉNEA** y la **ZONA** de suelo urbano son **delimitaciones conceptualmente diferentes**:
  - La **MD** y los **INDICADORES GLOBALES** (uso, edificabilidad y densidad) son parámetros propios de la **ZONA**.
  - El **AH** estará integrado en una **ZONA**.
  - En el **AH** se ha de mantener (o incrementar) la **MD** de la **ZONA**.
  - En **INNOVACIONES DE PGOU no adaptados** a LOUA (**no hay ZONAS**) se definirán ámbitos homogéneos ¿**AH?** y se determinará su **MD** (como si fueran **ZONAS** pero a los únicos efectos de establecer la **MD**)

<p style="text-align: center;">(*)</p> <p style="text-align: center;"><b>APROVECHAMIENTO OBJETIVO</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La Ley 2/2012 deja claro que el <b>APROVECHAMIENTO</b> es la <b>EDIFICABILIDAD ponderada</b>: normalmente el parámetro <b>DENSIDAD</b> no interviene en el <b>cálculo del aprovechamiento</b> ni es una variable de “ponderación” u “homogeneización” (aunque sí pudiera influir en el valor de repercusión del suelo). Por lo tanto los <b>aumentos de DENSIDAD</b> no producirían en la práctica <b>incrementos de APROVECHAMIENTO OBJETIVO</b> aunque sí pudieran preciar <b>nuevas dotaciones</b> mientras se aplique el <b>RPU</b>.</li> <li>▪ De hecho en la determinación de las <b>MD</b> no interviene el <b>Nº de VIVIENDAS</b>. Y por otra parte los <b>INCREMENTOS DE DENSIDAD SIN AUMENTO DE EDIFICABILIDAD</b> no requieren nuevos <b>SGAL</b>.</li> <li>▪ Los <b>PGOU</b> no están obligados a establecer <b>coeficientes de homogeneización en SUC</b> al no existir en dicho suelo <b>AR</b> ni <b>AM</b> (ni <b>aprovechamiento objetivo</b>). Por lo tanto a las <b>INNOVACIONES</b> para “actuaciones de dotación” (paso de <b>SUC</b> a <b>SUNC</b>) les correspondería <b>establecer o justificar dichos coeficientes por asimilación</b>, en su caso, a los existentes en el <b>PGOU</b> para el <b>SUNC</b> a fin de cuantificar los <b>incrementos de aprovechamiento objetivo</b>.</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>INNOVACIONES DE PGOU QUE SE POTENCIAN (CIUDAD COMPACTA)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Para <b>aumentos de densidad hasta el 20% en suelo urbano sin incremento de edificabilidad</b> (y sin obligación por lo tanto de nuevos <b>SG</b>) → <b>INNOVACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO</b> (ya que no se afecta la ordenación estructural).</li> <li>▪ Para <b>actuaciones de dotación</b>, sin obligación de nuevos <b>SG</b> (o a compensar en metálico), y <b>sin afectar</b> a los <b>INDICADORES ESTRUCTURALES</b> de ZONA → <b>INNOVACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO</b>.</li> </ul>

## DOCUMENTACIÓN Y TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO

- El **Informe preceptivo no vinculante** de CPOTU en el **planeamiento de desarrollo** se solicitará **tras la A.I. durante la I.P.** (para planeamiento que se aprueben inicialmente a partir del **28.01.12**) pero esta nueva regla **NO** se aplicará para las **INNOVACIONES de la ordenación pormenorizada** del PGOU, ni para aquellas **INNOVACIONES** que incluyan el desarrollo de la **ordenación detallada**, que lo seguirán solicitando como hasta ahora: tras la **aprobación provisional** (OJO: Instrucción 1/2004).
- En el acuerdo de **aprobación inicial** (o en los propios **instrumentos de planeamientos**) se deberá incluir un listado de los **INFORMES SECTORIALES** que preceptivamente hayan de requerirse. En el **Informe preceptivo no vinculante** de CPOTU para el **planeamiento de desarrollo** se indicará si ese listado es correcto o deben requerirse **otros pronunciamientos sectoriales**.
- El **RESUMEN EJECUTIVO** a incluir en **todos los instrumentos de planeamiento** será **actualizado permanentemente** a lo largo de la tramitación administrativa de dichos instrumentos.
- Todos los **instrumentos de planeamiento** requieren para ser inscritos en el **R.I.U. autonómico** del correspondiente **RESUMEN EJECUTIVO** (incluidos los **ESTUDIOS DE DETALLE**).
- El **DOCUMENTO** correspondiente a **todo instrumento de planeamiento** que haya sido objeto de **INFORME preceptivo** por parte de alguna Consejería o entidad instrumental de la **Junta de Andalucía** habrá de ser **incorporado al R.I.U. autonómico**.