

**MODIFICACIÓN DE LA LOTUP (LEY 1/2019)**

**FACILIDADES PARA LA  
GESTIÓN DIRECTA EN LA LEY.  
ESTÁNDARES URBANÍSTICOS DEL  
PLANEAMIENTO GENERAL**

Febrero  
2019

Carlos Aubán Nogués



# FACILIDADES EN LA GESTIÓN DIRECTA

- Medidas directas
  - **Preferencia** reforzada de la Gestión Directa
  - La Administración decide la **modalidad de retribución**
  - Se reducen las **garantías** de promoción del PAI
  - Se permite la sustitución de los no adheridos al PAI (**subasta**)
  - Se regulan las “**Entidades urbanísticas de capital público**”
- Medidas indirectas
  - **Mayores requisitos** en la Gestión por los Propietarios
  - **Limitaciones** a las propuestas de planeamiento privadas

# ORDEN DE PRELACIÓN EN LA GESTIÓN

## 1. **Gestión Directa** (GD) por la Administración

Es la modalidad de gestión preferente

## 2. **Gestión por los Propietarios** (GP)

Requisito: justificación de no desarrollar por GD, a causa de:

- Insuficiencia de medios personales o materiales
- Otras circunstancias

## 3. **Gestión Indirecta** (GI) a través de urbanizador

Requisitos	Misma justificación del apartado anterior
	Los propietarios no hayan propuesto GP
	Viabilidad de la actuación

# GARANTÍAS EN LA GESTIÓN DIRECTA

## LOTUP

---

100 % de las cargas derivadas de la retribución en terrenos

En su caso, financiación anticipada del 100 % de las obras de urbanización

Si es entidad del sector público, garantía definitiva del 5 % de las cargas

## MODIFICACIÓN LOTUP

---

5 % de las cargas de urbanización

# SUSTITUCIÓN POR SUBASTA

1. Se aplica a los propietarios que no manifiestan su adhesión expresa al PAI.
2. Se calcula su indemnización por el valor según la situación básica del suelo (normalmente, por el valor del suelo rural).
3. Se identifican las fincas resultantes que corresponden a las fincas iniciales.
4. Se adjudican provisionalmente las fincas resultantes a la Administración.
5. En el trámite de información pública se convoca **subasta**:
  - Precio de partida: indemnización al propietario inicial
  - Adjudicación: a quien ofrece un mayor precio
6. Pago del importe resultante de la subasta y abono al propietario inicial.
7. Adjudicación de las fincas resultantes al propietario sustituto.
8. (Si la subasta queda desierta, se mantiene adjudicación a la Administración)

# RESTRICCIONES A LA INICIATIVA PRIVADA

- Mayores requisitos en la Gestión por los Propietarios
  - Más del 60 % de la superficie de terrenos privados, o
  - Más del 50 % de la superficie de terrenos privados + aceptación de más del 40 % del número de parcelas registrales
- Limitaciones a las propuestas de planeamiento privadas
  - No cambiar la clasificación del suelo en más de un 10 %
  - No modificar el uso predominante
  - No aumentar o disminuir en más de un 10 % la edificabilidad

# ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

Ámbito del análisis	Estándares urbanísticos Planeamiento general Novedades de la Modificación de la LOTUP
Materias	Parques Zonas verdes Espacios libres Vivienda de Protección Pública (VPP) Aprovechamiento para la Administración

# PARQUES. Minoraciones

## Adaptación del parque público (PVP) al tipo de municipio

Tipos de minoración	Por <b>POBLACIÓN</b> (↓POB)
	Por <b>SNU PROTEGIDO</b> (↓PROT)
	Por <b>ÁREA RECREATIVA</b> (↓AR)
Aplicación conjunta	No se suman ↓POB + ↓PROT
	Se aplica mayor reducción entre ↓POB y ↓PROT
	↓AR no puede superar el 25 % del PVP exigido

## COMPENSACIÓN: Proyectos de uso público



# PARQUES. Mínimos

Tabla 1. ESTÁNDAR DE PARQUE PÚBLICO

TIPO DE MUNICIPIO	SNU Protegido > 75 % término municipal	SNU Protegido ≤ 75 % término municipal
Población < 2.000 hab	Parque = PVP + (AR/3) ≥ 1,5 m <sup>2</sup> /hab	
2.000 hab ≤ Población < 5.000 hab	Parque = PVP + (AR/3) ≥ 2,5 m <sup>2</sup> /hab	
5.000 hab ≤ Población < 15.000 hab	Parque = PVP + (AR/3) ≥ 2,5 m <sup>2</sup> /hab	Parque = PVP + (AR/3) ≥ 3,75 m <sup>2</sup> /hab
Población ≥ 15.000 hab	Parque = PVP + (AR/3) ≥ 2,5 m <sup>2</sup> /hab	Parque = PVP + (AR/3) ≥ 5 m <sup>2</sup> /hab
Limitación adicional: $AR \leq PVP$ ; donde AR: Área Recreativa y PVP: Primaria/Verde/Parque		
Compensación: Proyectos de uso público, cuyo presupuesto sea $\geq [(5 \text{ m}^2/\text{hab} \times \text{hab}) - \text{Parque}] \times 40 \text{ €/m}^2$		

# PARQUES. Dimensiones

DIMENSIONES MÍNIMAS DE PARQUE PÚBLICO		
TIPO DE MUNICIPIO	SUPERFICIE MÍNIMA	DIÁMETRO MÍNIMO
Población < 2.000 hab	1.000 m <sup>2</sup>	25 m
2.000 hab ≤ Población < 5.000 hab	5.000 m <sup>2</sup>	50 m
5.000 hab ≤ Población < 15.000 hab	25.000 m <sup>2</sup> <sup>(1)</sup>	75 m
Población ≥ 15.000 hab	25.000 m <sup>2</sup>	100 m

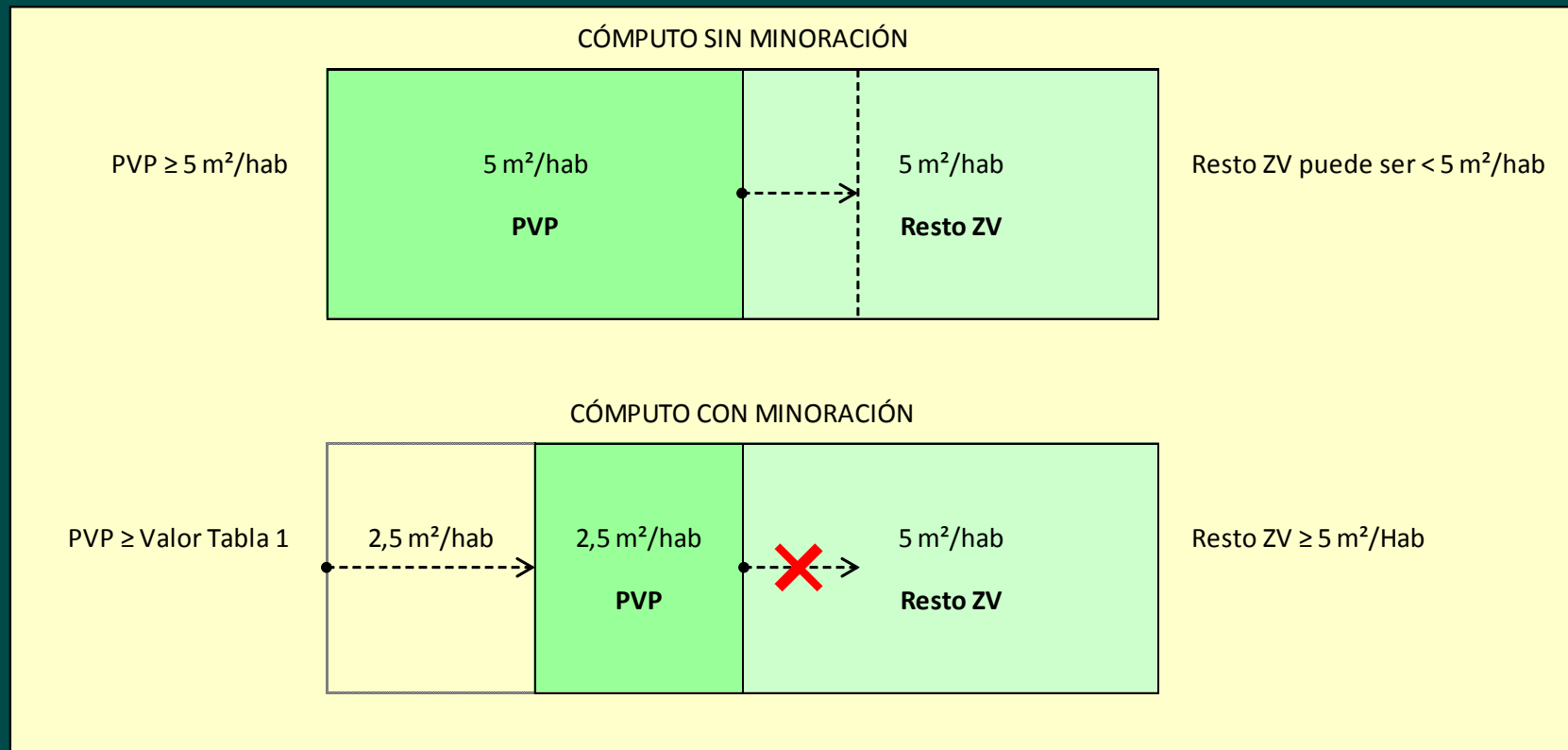
(1) Parque de superficie mínima 25.000 m<sup>2</sup> o conjuntos de dos jardines, uno de los cuales tenga una superficie mínima de 15.000 m<sup>2</sup>

# ZONAS VERDES

Estándar de partida: **ZV** = PVP + resto ZV  $\geq$  **10 m<sup>2</sup>/hab**

Posibles minoraciones: solo afectan al Parque (PVP)

Estándares con minoración: Valor Tabla 1 + 5 m<sup>2</sup>/hab



# ESPACIOS LIBRES. Concepto

- Concepto: espacios que posibilitan el encuentro, el paseo y la relación social
- Tipos: **plazas** y **áreas de estancia**
- Naturaleza: categoría adicional a parques, jardines y áreas de juego
- Cómputo: como zona verde
- Requisitos
  - Uso público
  - Superficie > 400 m<sup>2</sup>
  - No requieren un diámetro mínimo
- Usos compatibles: equipamientos e instalaciones < 5 % superficie EL

# ESPACIOS LIBRES. Ejemplos

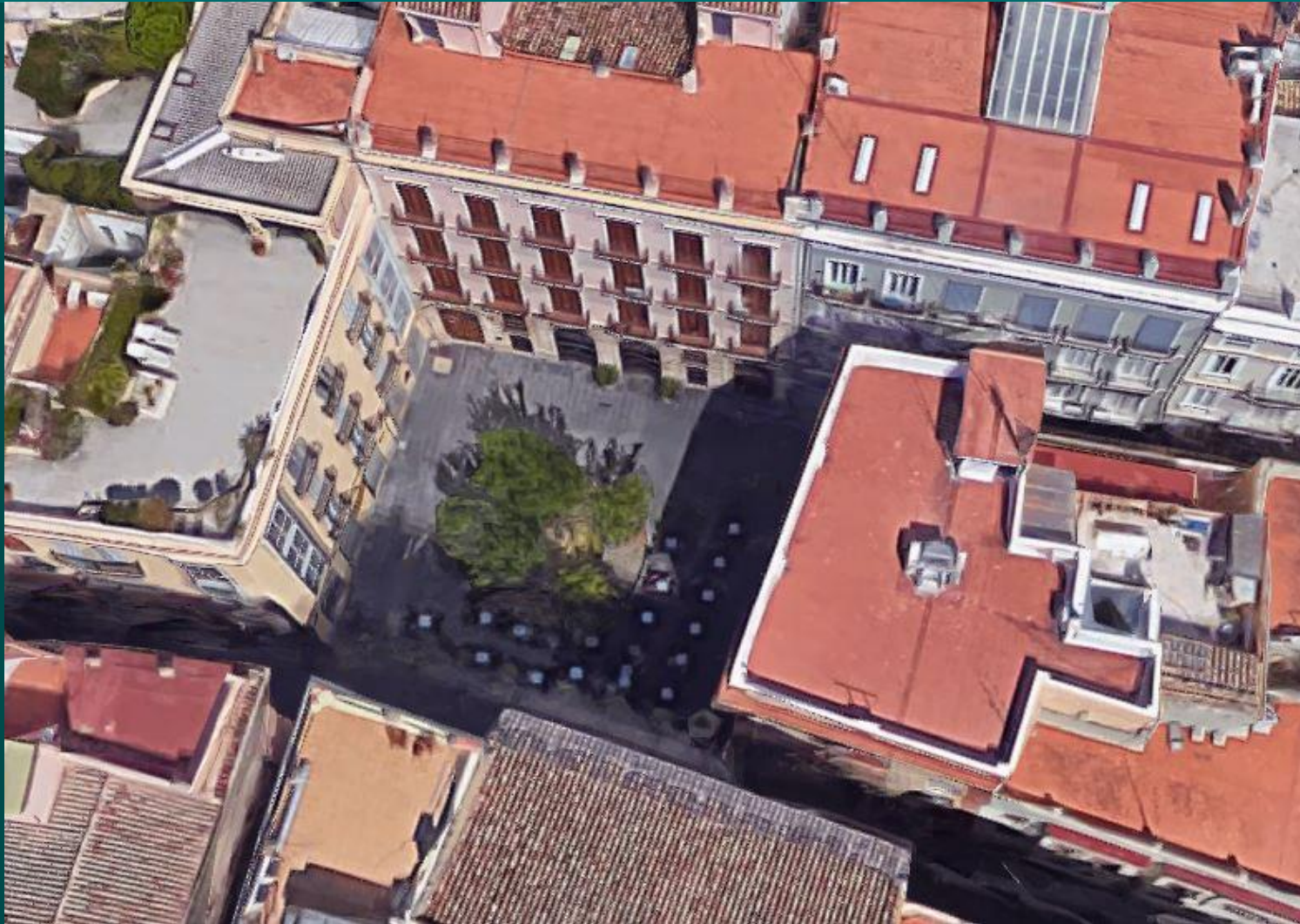


13

Facilidades para la gestión directa. Estándares urbanísticos



# ESPACIOS LIBRES. Ejemplos



14

Facilidades para la gestión directa. Estándares urbanísticos



# ESPACIOS LIBRES. Ejemplos



15

Facilidades para la gestión directa. Estándares urbanísticos

# VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

## RESERVA MÍNIMA DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP)

TIPO DE ACTUACIÓN	PLAN DE LA LOTUP	PLAN DE LA MODIFICACIÓN LOTUP
Suelo urbanizable	VPP $\geq$ 30 % ER	VPP $\geq$ 30 % ER
Suelo urbano no urbanizado	-----	VPP $\geq$ 30 % ER
Suelo urbano de renovación o regeneración	-----	VPP $\geq$ 15 % ER
Suelo urbano urbanizado	-----	-----
Incremento de ER en suelo urbano	VPP $\geq$ 10 % Incremento de ER	VPP $\geq$ 10 % Incremento de ER

### EXENCIÓN DE VPP

#### Requisitos

Municipio < 10.000 hab

Licencias < 5 viv/1.000hab/año, en los 2 años anteriores

Total de viviendas en UE  $\leq$  100 viv

Total de viviendas en actuaciones de renovación < 200 viv



# APROVECHAMIENTO PARA LA ADMINISTRACIÓN

APROVECHAMIENTO PARA LA ADMINISTRACIÓN			
SUPUESTO		EXIGENCIA ESTÁNDAR	POSIBLE VARIACIÓN <sup>(1)</sup>
CLASE DE SUELO	TIPO DE ACTUACIÓN		
Suelo urbanizable	UE de urbanización	10 % AT	Entre 10 % y 20 %
Suelo urbano	UE de urbanización	5 % AT	-----
	UE de renovación	10 % Incremento Aprovechamiento	Entre 5 % y 20 %
	AA con incremento de Aprovechamiento	10 % Incremento Aprovechamiento	-----
	Cambio de uso con incremento de Aprovechamiento	10 % Plusvalías <sup>(2)</sup>	-----

(1) En función de la rentabilidad económica comparada, según la memoria de viabilidad económica

(2) Terrenos donde materializar un aprovechamiento equivalente al 10% de las plusvalías

# CONCLUSIONES

**Refuerzo de la dirección pública de la gestión**

**Facilidades para la gestión directa**

**Adaptación de los estándares al tipo de municipio**

**Incremento de las reservas de VPP**

**Se potencia la recuperación de plusvalías**