

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

Miguel Nicolás Halabi Antón - marzo 2019

FACILIDADES PARA 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)

- Requisitos → 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	MODIFICACIÓN LOTUP
<p>100 % de las cargas derivadas de la retribución en terrenos.</p> <p>En su caso, financiación anticipada del 100 % de las obras de urbanización.</p> <p>Si es entidad del sector público, garantía definitiva del 5 % de las cargas</p>	<p>5 % de las cargas de urbanización</p>

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 del PR 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. (antes aprob PR)
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 (STP), o
 - Más del 50% de la STP + aceptación de más del 40% del nº 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 PLANEAMIENTO GENERAL

- **NUEVA REGULACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO (PVP)**
- **NUEVAS DOTACIONES PÚBLICAS**
- **VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA**
- **APROVECHAMIENTO PARA LA ADMINISTRACIÓN**
- **OTROS**

REGULACIÓN DEL PVP. REDUCCIONES

1. No computa Ocupación de Suelo de ETCV → si entorno de NU.

2. Se mantiene en 5m² por habitante → pero puede reducirse.

3. Reducción → adaptada al tipo de municipio en f(POB, PROT y AR):

- POB < 2.000hab → 70%

- POB entre 2.000 y 5.000hab → 50%

- POB entre 5.000 y 15.000hab → 25%

- PROT > 75% del TM → 50%

- AR no contiguas al CU (usos lúdicos y recreativos) → computan 3 a 1

REGLAS DE APLICACIÓN A LAS REDUCCIONES

- No se suman reducciones POB + PROT
- AR \square máximo del 25% PVP exigido
- La minoración conjunta de PVP por POB + AR $<$ Reducción x POB
- Proyectos de Uso Público (PUP) \rightarrow para compensar reducción (40€/m²)
- Se mantiene estándar \rightarrow (PVP+ZV) \geq 10m²/hab, pero:
 - Sin minoración de PVP \rightarrow podré tener menos de 5m²/hab de ZV
 - Con minoración de PVP \rightarrow NO

ESQUEMA RESUMEN DE REGULACIÓN DEL PVP

Tabla 1. ESTÁNDAR DE PARQUE PÚBLICO (Art. 24)

TIPO DE MUNICIPIO	SNU Protegido > 75 % término municipal	SNU Protegido ≤ 75 % término municipal
Población < 2.000 hab	Parque = PVP + (AR/3) ≥ 1,5 m ² /hab	
2.000 hab ≤ Población < 5.000 hab	Parque = PVP + (AR/3) ≥ 2,5 m ² /hab	
5.000 hab ≤ Población < 15.000 hab	Parque = PVP + (AR/3) ≥ 2,5 m ² /hab	Parque = PVP + (AR/3) ≥ 3,75 m ² /hab
Población ≥ 15.000 hab	Parque = PVP + (AR/3) ≥ 2,5 m ² /hab	Parque = PVP + (AR/3) ≥ 5 m ² /hab
Limitación adicional: AR ≤ 25% PVP ; donde AR: Área Recreativa y PVP: Primaria/Verde/Parque		
Compensación: Proyectos de uso público, cuyo presupuesto sea ≥ [(5 m ² /hab x hab) - Parque] x 40 €/m ²		

PROYECTOS DE USO PÚBLICO (PUP)

- Si PVP se adscribe a un Sector → prever en FICHA de GESTIÓN el PUP
- Si no → Asume la Administración Urbanística
 - Definir en el Plan un Programa de Inversión de los PUP
 - Máximo 20 años
 - 50% ejecutado en 10 años
 - Incumplimiento:
 - No podrá tramitar Modificaciones de Planeamiento
 - No podrá tramitar PAIs de uso RES

DIMENSIONES DE LOS PVP

DIMENSIONES MÍNIMAS DE PARQUE PÚBLICO ⁽¹⁾

TIPO DE MUNICIPIO	SUPERFICIE MÍNIMA	DIÁMETRO MÍNIMO
Población < 2.000 hab	1.000 m ²	25 m
2.000 hab ≤ Población < 5.000 hab	5.000 m ²	50 m
5.000 hab ≤ Población < 15.000 hab	25.000 m ² ⁽²⁾	75 m
Población ≥ 15.000 hab	25.000 m ²	100 m

(1) Antes 25.000m y 150m de diámetro

(2) Parque de superficie mínima 25.000 m² o conjuntos de dos jardines, uno de los cuales con Superficie mínima de 15.000 m²

ESPACIOS LIBRES

- **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 m²
 - No requieren un diámetro mínimo
- **Usos compatibles:** equipamientos e instalaciones < 5 % superficie EL



VIARIO DE TRÁNSITO Y DE PRIORIDAD PEATONAL

a. Viario de Tránsito (CVT)

- Presta servicio al tránsito rodado
- Ayto. puede decidir su peatonalización
 - Sin necesidad de MP
 - En coherencia con su política de movilidad.

b. Viario de prioridad peatonal (CVP)

- Restricción de circulación de vh a motor (residentes; carga y descarga ..)
- Para incrementar las relaciones de los ciudadanos.
- Plataforma única sin distinto nivel para segregación por usuarios y $V < 10 \text{Km/h}$
- Evitar formaciones lineales similares a calles tradicionales.

c. Otras regulaciones en RV

- Elimina regulación de pendientes (12% rodado; 5% peatonales; 10% bici)
- Las aceras en Nuevos desarrollos pasan de 3 a 2m.

VIVIENDA 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 ≥ 30 % ER	VPP ≥ 30 % ER
Suelo urbano no urbanizado	-----	VPP ≥ 30 % ER
Suelo urbano de renovación o regeneración	-----	VPP ≥ 15 % ER
Suelo urbano urbanizado	-----	-----
Incremento de ER en suelo urbano	VPP ≥ 10 % Incremento de ER	VPP ≥ 10 % Incremento de ER

Requisitos para la Exención de VPP:

- Municipios < 10.000hab
- Licencias < 5 viv/1.000 hab/año, en los 2 años anteriores
- Total de viviendas en UE ≤ 100 viv
- Total de viviendas en actuaciones de renovación < 200 viv

APROVECHAMIENTO PARA LA ADMINISTRACIÓN

APROVECHAMIENTO PARA LA ADMINISTRACIÓN ⁽⁰⁾			
SUPUESTO		EXIGENCIA ESTÁNDAR	POSIBLE VARIACIÓN ⁽¹⁾
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 ⁽³⁾	-----
	Cambio de uso con incremento de Aprovechamiento o div. Viv $\exists < \text{sup}$	10 % Plusvalías ⁽²⁾	-----

(0) En terrenos cedidos libres de cargas

(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 o compensación económica → ORDENANZA

(3) Puede compensarse económicamente

ASPECTOS QUE INCIDEN EN PLANIFICACIÓN

- **Núcleos Históricos → Deberán Señalarse como ZOE diferenciadas (Art. 25.4)**
- **Usos Terciarios Especiales de titularidad Privada (Art. 37) → desaparece SDP**
 - Educativo – Cultural // Deportivo – Recreativo // Sanitario – Asistencial
 - En UE de SU urbanizado sujeto a Actuación de Dotación donde \exists o se prevean:
 - DP → pueden disminuirse hasta 50%
 - ATO para la Admón → puede disminuirse hasta el 50%
- **Catálogos (Art. 42, DT 13)**
 - Si separado del PG o PE → Formularse para una o varias secciones
 - Adaptación a ANEXO VI:
 - para nuevos y revisión general de los vigentes.
 - en MP del Catálogo → Nuevas fichas para la concreta.

ASPECTOS QUE INCIDEN EN PLANIFICACIÓN

- **Modificación de Planes (Art. 63)**

- No podrán modificar la OE los PP ni los PRI (Ar. 19, Art. 111.3, Art. 43)
- El cambio de SD entre sí → OP aunque sean de la Red Primaria → informe sectorial.

- **Viales en SU o Uble IND o TER (DT 16)**

- Todos OP
- MP → Informe de Industria y Urbanismo

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