

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

- 1. NUEVA REGULACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO (PVP)**
- 2. NUEVAS DOTACIONES PÚBLICAS**
- 3. VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA**
- 4. APROVECHAMIENTO PARA LA ADMINISTRACIÓN**
- 5. 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 → máximo del 25% PVP exigido
- La minoración conjunta de PVP por POB + AR < Reducción x POB
- Proyectos de Uso Público (PUP) → para compensar reducción (40€/m²)
- Se mantiene estándar → $(PVP + ZV) \geq 10m^2/hab$, pero:
 - Sin minoración de PVP → podrá tener menos de 5m²/hab de ZV
 - Con minoración de PVP → 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 tenga una 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)
- La 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 \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

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 \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 ⁽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	-----
	Cambio de uso con incremento de Aprovechamiento	10 % Plusvalías ⁽²⁾	-----

(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

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

NOVEDADES EN SNU

- **Declaraciones de Interés Comunitario.**
- **Minimización de impactos.**
- **Regularización de Actividades Industriales.**
- **Plataforma Urbanística Digital.**

DECLARACIONES DE INTERÉS COMUNITARIO. DICs

- No caben los “Estacionamientos de maquinaria y vehículos pesados”.
- No requerirán DIC (Art. 202):
 - Municipios del Sistema Rural de la ETCV
 - Municipios de la franja intermedia de la ETCV, si el PG adaptado a LOTUP.
 - Energías Renovables si PE o fotovoltaicas <5Mw y Sup Parcela<10Ha y >1Ha (+otros)
 - Actividades Agrarias complementarias siguientes:
 - Alojamientos de turismo rural o Restauración <500m2t (salvedades)
 - Bodegas de vino, almazaras (salvedades)
- Canon → 2% del coste estimado de las obras de edificación e implantación de servicios.
 - Exonera a benéfico asistenciales, **sanitarias o culturales** sin ánimo de lucro.

MINIMIZACIÓN DE IMPACTOS (Art. 210 y 211)

- Dos posibilidades → mediante Planeamiento o mediante Licencia.
- Planeamiento → zona urbanística diferenciada → PGE o PE
 - Núcleos de viviendas consolidados en SNU.
 - Densidad ≥ 3 viv/Ha (puede ser menor) y parcelación con características rurales.
 - Sólo las viviendas acabadas antes de 20/08/2014.
 - En SNUP → informe sectorial vinculante.
- Licencia → edificaciones aisladas en SNU
 - Ayto Pleno → Declaración Individualizada de MIT, previa solicitud.
 - Solicitud de Licencia de MIT y de Ocupación.
 - Informes → Conselleria de urbanismo + Sectoriales f(protección).

REGULARIZACIÓN DE INDUSTRIAS EN SNU

- Actividades Industriales en SNU antes de Ley 5/2014 que no se ajusten a ella.
- No las que proceda adoptar medidas de restauración de la legalidad urbanística.
- Caben obras de reforma, mejora y ampliación si no se acentúa la inadecuación al PG.
 - Si sí acentúa inadecuación → hasta 20% por cumplimiento de normativa ambiental.
- Adecuada conexión al sistema viario y suficiencia de servicios.
- No cuando resulte incompatible con la OT.
- Solo pueden solicitarla durante un año desde 07/02/2019.
- Pasados los plazos → deberá dejar de ejercerse la actividad → Clausura inmediata.

PLATAFORMA URBANÍSTICA DIGITAL

Estás en: Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio > Urbanismo

ÁREAS

- Actividades náuticas
- Arquitectura
- Carreteras
- Vías Ciclopeatonales
- Costas
- Aeropuertos
- Logística
- Movilidad Urbana
- Perspectiva de género
- Planificación Territorial e Infraestructura Verde
- Puertos
- Sistema de Información Territorial
- Transportes
- **Urbanismo**
- Vivienda y Calidad en la Edificación

URBANISMO



URBANISMO



- Sistema de Información Urbanística
- Consultas urbanísticas
- Publicaciones de interés
- Jornadas modificación LOTUP
- Planeamiento Urbanístico vigente
- Legislación urbanística
- Tramitación telemática de expedientes y consultas: APLAN, DIC y RAIP