

## 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

3

Facilidades para la gestión directa. Estándares urbanísticos



## 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

4

Facilidades para la gestión directa. Estándares urbanísticos



## 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)

5

Facilidades para la gestión directa. Estándares urbanísticos



## 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**

6

Facilidades para la gestión directa. Estándares urbanísticos



## 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

7

Facilidades para la gestión directa. Estándares urbanísticos



## 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

8

Facilidades para la gestión directa. Estándares urbanísticos



## 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 ≤ PVP; donde AR: Área Recreativa y PVP: Primaria/Verde/Parque		
Compensación: Proyectos de uso público, cuyo presupuesto sea ≥ [(5 m <sup>2</sup> /hab x hab) - Parque] x 40 €/m <sup>2</sup>		

9

Facilidades para la gestión directa. Estándares urbanísticos



## 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>

10

Facilidades para la gestión directa. Estándares urbanísticos

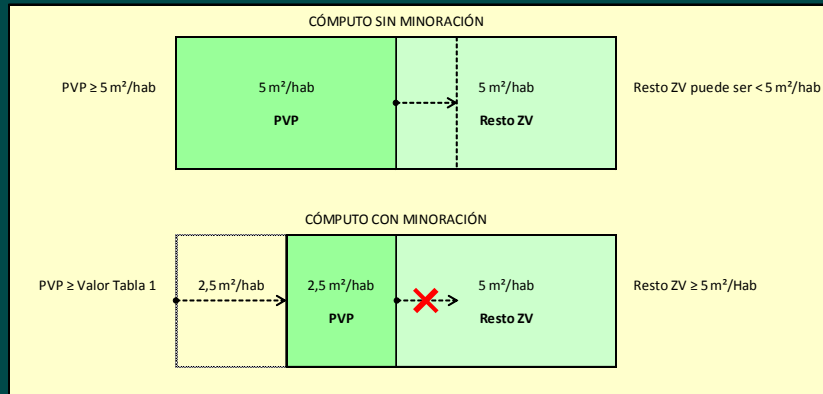


## ZONAS VERDES

Estándar de partida:  $ZV = PVP + \text{resto ZV} \geq 10 \text{ m}^2/\text{hab}$

Posibles minoraciones: solo afectan al Parque (PVP)

Estándares con minoración: Valor Tabla 1 +  $5 \text{ m}^2/\text{hab}$



11

Facilidades para la gestión directa. Estándares urbanísticos



## 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
  - Usos públicos
  - Superficie  $> 400 \text{ m}^2$
  - No requieren un diámetro mínimo
- Usos compatibles: equipamientos e instalaciones  $< 5 \%$  superficie EL

12

Facilidades para la gestión directa. Estándares urbanísticos



## ESPACIOS LIBRES. Ejemplos

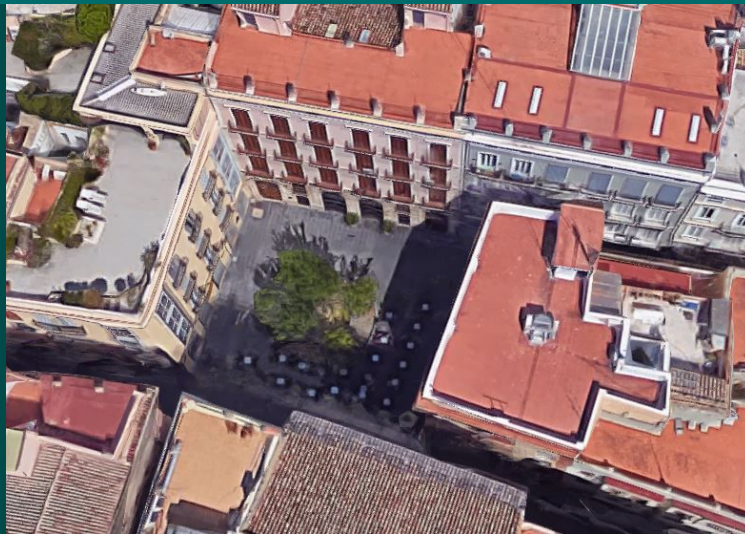


13

Facilidades para la gestión directa. Estándares urbanísticos



## ESPACIOS LIBRES. Ejemplos



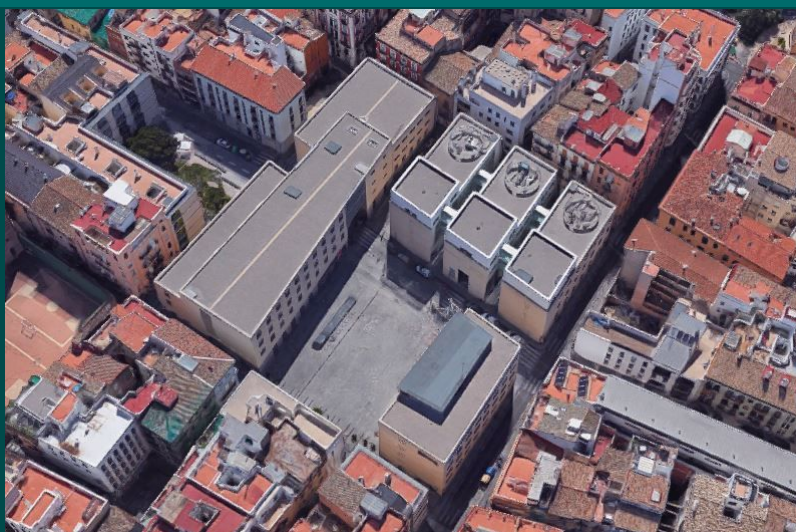
14

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 VIVENDA 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

### EXENCIÓN DE VPP

Requisitos

Municipio < 10.000 hab

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

Total de viviendas en UE ≤ 100 viv

Total de viviendas en actuaciones de renovación < 200 viv

16

Facilidades para la gestión directa. Estándares urbanísticos





## 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

17

Facilidades para la gestión directa. Estándares urbanísticos



## 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

18

Facilidades para la gestión directa. Estándares urbanísticos

