

SITUACIONES DEL SUELO EN RELACIÓN CON LA LEY 8/2007

Ponente:
Eduardo Ángel Risueño Díaz

9 de octubre de 2007

ART. 12 LS 07: SITUACIONES BÁSICAS (a los efectos de esta Ley)

SUELO RURAL:

A) SUELO PRESERVADO POR OT Y U DE SU TRANSFORMACIÓN X URBANIZACIÓN:

- excluido x legislación protección / policía dominio público –LC- / naturaleza –TRLOTC- / patrimonio cultural –LPHC (yacimientos arqueológicos)-
- conurrencia valores apreciados x OT y U (ecológicos –ARHPA-, agrícolas, ganaderos, forestales –art. 5.1, b) Ley 6/2002) y paisajísticos)
- conurrencia riesgos naturales / tecnológicos – inundación –DOG 50.2 (ocupación excepcional barrancos) y 3- / otros accidentes graves-
- cláusula residual (OT y U)

-D.A. 6ª -art. 50 Ley 43/03-: terrenos forestales incendiados (30 años) –art. 34, a) TRLOTIC-

B) SUELO DESTINADO A SU URBANIZACIÓN POR OT y U HASTA QUE ÉSTA TERMINE (art. 14.2: conclusión obras urbanizadoras → presunción = recepción obras x Adm o término plazo para ello: recepción ≠ certificación final de las obras (12 m) –arts. 163 y 166 RGCAP-)

CLÁUSULA RESIDUAL: cualquier otro no urbanizado

SUELO URBANIZADO: Integración legal y efectiva en red dotaciones y servicios núcleos población = “inserción en la malla urbana” → dotaciones y servicios “urbanización primaria” (legislación urbanística)

Legislación urbanística → peculiaridades núcleos tradicionales medio rural → dotaciones / servicios
–DOG 63.2, c) → art. 36.1.3) TRLOTC-

TRLOTC:

SUELO RURAL: SUELO RÚSTICO: art. 54:

- a) DOMINIO PÚBLICO NATURAL (o sujeción a limitaciones / servidumbres)
- b) RÉGIMEN PROTECCIÓN legislación sectorial (MA, montes, EENNPP, ...)
- c) RÉGIMEN PROTECCIÓN instrumentos ordenación RRNN o T (valores MA, montes, EENNPP, ...)
- d) REGIMEN PROTECCIÓN x sus características (paisajísticas –DOG 112.3:pendiente > 50 %-, arqueológicas, ...)

- e) **PRESERVACIÓN** x valores agrícolas, forestales, ganaderos, ... (STS 15/11/95 –discrecionalidad instrumental técnico-jurídica-)

- f) **MANTENIMIENTO CARACTERÍSTICAS NATURALES** x funcionalidad equipamientos, infraestructuras, ... (mataderos, vertederos, ...)

- g) **INADECUACIÓN APROVECHAMIENTOS URBANOS** –NNTTPU- (costes transformación)

- h) **PRESERVACIÓN** para salvaguarda ecosistema insular

- i) **PRESERVACIÓN** para protección modelo territorial

CATEGORÍAS (art. 55 TRLOTG):

- a) **VALORES NATURALES O CULTURALES PRECISADOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL:**
 - protección natural

- protección paisajística
- protección cultural
- protección de entornos
- protección costera

b) VALORES ECONÓMICOS:

- protección agraria
- protección forestal
- protección hidrológica
- protección minera
- protección de infraestructuras

c) FORMAS TRADICIONALES POBLAMIENTO RURAL:

- asentamientos rurales (salvo urbanización primaria)
- asentamientos agrícolas (DOG 64.2, f) → no reserva dotaciones)

d) PROTECCIÓN TERRITORIAL

SUELO URBANIZABLE (art. 52):

-PREVISIÓN EXPRESA PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL (O PIO: DOG 71.2 → uso industrial o terciario supramunicipal / uso turístico (equipamiento con alojamiento) –DOT 7.2, a -)

-REQUISITOS:

- a) Continuidad y contigüidad a suelo urbano (salvo OT)
- b) Asignación aprovechamientos precisos para atender razonables crecimientos previsibles
- c) Crecimiento poblacional y superficie edificada (últimos 10 años)
- d) Ritmos urbanización y edificación suelos urbanizables clasificados x anterior planeamiento

CATEGORÍAS (art. 53):

-SECTORIZADO:

*ORDENADO (residencial no turístico / industrial o terciario no estratégico)

*NO ORDENADO

-NO SECTORIZADO (turístico / estratégico / diferido)

SUELO URBANO (art. 50):

CRITERIO ESTÁTICO DE CONSOLIDACIÓN X LA EDIFICACIÓN (x ocupar 2/3 partes espacios aptos para la misma) → SUNC (art. 51.1, a)

SUELO URBANIZADO:

SUELO URBANO (art. 50):

a) CRITERIO ESTÁTICO DE CONSOLIDACIÓN POR LA URBANIZACIÓN → “URBANIZACIÓN PRIMARIA”:

- ACCESO RODADO
- ABASTECIMIENTO DE AGUA
- EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES –alcantarillado (STS 17/03/01)-
- SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

REQUISITOS FUERZA NORMATIVA DE LO FÁCTICO:

- INTEGRACIÓN TRAMA URBANA (STS 02/04/02)
- SERVICIOS SUFICIENTES, ADECUADOS E IDÓNEOS (pco. Facilidad de la prueba –STS 30/01/97-)
- SERVICIOS NO IMPLANTADOS DE FORMA CLANDESTINA (STS 23/11/04)

b) CRITERIO DINÁMICO (TERRENOS URBANIZADOS EN EJECUCIÓN PLANEAMIENTO)

CATEGORÍAS:

- SU CONSOLIDADO:

*pavimentación calzada

*encintado aceras

*alumbrado público

-SU NO CONSOLIDADO: el resto

-SUELO INTERÉS CULTURAL

-SUELO RENOVACIÓN O REHABILITACIÓN URBANA
(¿SUC? → incremento aprovechamiento)

ACTUACIONES TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (ART. 14 LS 07)

a) ACTUACIONES URBANIZACIÓN:

- 1) Actuaciones nueva urbanización: suelo rural → suelo urbanizado
- 2) Actuaciones reforma o renovación ámbito suelo urbanizado

b) **ACTUACIONES DE DOTACIÓN:** incrementar dotaciones públicas ámbito suelo urbanizado → reajuste proporcionalidad con > edificabilidad / densidad o nuevos usos una o + parcelas ámbito x OU (sin reforma o renovación integral urbanización)

CRITERIOS BÁSICOS DE UTILIZACIÓN DEL SUELO:

ART. 10, b): RESERVA 30 % EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL A VIVIENDA PROTECCIÓN PÚBLICA

EXCEPCIÓN = RESERVA LEGAL INFERIOR → MUNICIPIOS O ACTUACIONES → LÍMITES EN ACTUACIONES NUEVA URBANIZACIÓN:

- Instrumento garantice cumplimiento reserva en ámbito territorial aplicación
- Distribución localización respetuosa con principio cohesión social → DOG 70: complejidad social, mezcla de usos y tipologías edificatorias

ART. 27.1 Ley 2/2003: 20 % ó 25 % aprovechamiento residencial

ART. 15.3 LS 07: INFORMES DETERMINANTES (Administración Hidrológica –DOG 28-, de Costas – art. 117 LC- y de carreteras –art. 16.2 LCC- y demás infraestructuras)

ART. 16.1, b) LS 07: DEBER DE LA PROMOCIÓN ACTUACIONES TRANSFORMACIÓN → ENTREGAR SUELO LIBRE CARGAS URBANIZACIÓN CORRESPONDIENTE AL PORCENTAJE EDIFICABILIDAD MEDIA PONDERADA QUE FIJE LEGISLACIÓN URBANÍSTICA (5 – 15 %; EXCEPCIONALMENTE 0 – 20 % → valor parcelas resultantes sea < o >)

ACTUACIONES DOTACIÓN → PORCENTAJE REFERIDO AL INCREMENTO EDIFICABILIDAD MEDIA PONDERADA

ART. 11.5 LS 07: PROCEDIMIENTOS BIFÁSICOS → SILENCIO
POSITIVO → DESPLAZAMIENTO ARTS. 65.5 (PIO) y 80.2
(PGO) RPIOSPC