

PGOU. La planificación de un municipio

En vistas de la próxima revisión del PGOU (Plan General de Ordenación Urbana), no está de más conocer una serie de términos o siglas que en los siguientes meses escucharemos con mucha frecuencia.

Tras un retraso de cinco meses con respecto a los anuncios y planes hechos por el ex -concejal de Urbanismo, Enrique Bas, por fin se ha sacado a licitación la contratación del equipo que redactará el nuevo PGOU de Xàbia. Las empresas ya han presentado sus ofertas, y la contratación seguramente se hará efectiva a finales de mes. A partir de ese momento, se dictará la suspensión de licencias, y la empresa dispondrá de cinco meses para presentar el concierto previo.

PGOU: Plan General de Ordenación Urbana. El primer PGOU de Xàbia data de 1965, y fue pionero de entre los de la provincia. En él se determinó que un 1,84% estaría destinado a suelo urbano, un 45% del suelo sería urbanizable y un 52% no urbanizable. La idea pretendía dar cabida a un potencial de crecimiento de unas 62.000 viviendas que, según los índices de ocupación de la época (3,5 personas por vivienda), supondrían unos 218.000 habitantes. Como en un PGOU no sólo se limita o especifica la extensión urbana, sino las características de la urbanización, también se detalló que la altura máxima no debería superar los 5 pisos, evitando que Xàbia se convirtiera en un mini Benidorm.

El segundo PGOU de Xàbia data de 1990. 28% suelo urbano, 22% suelo urbanizable y un 49% de suelo no urbanizable son las cifras que aspiraban a un crecimiento potencial de 48.537 viviendas (a 3,15 personas por vivienda), donde cabrían unas 153.000 habitantes.

Pero no os alarméis, ya que sólo durante algunos días de agosto se llenan las viviendas, y aún así, no todas, ya que la cifra de desocupación de éstas ronda el 13% en Xàbia, según el INE (aunque la basura y el agua nos arrojan otros datos, a saber, 42.000 habitantes en 33.000 viviendas).

U.A: Unidad de Actuación. Zona de suelo generalmente urbana, según división del PGOU.

P.A.I.: Programa de Actuación Integrada. Se considera Actuación Integrada la obra pública de urbanización (la ejecute el Agente Urbanizador -persona privada- o la Administración) de dos o más parcelas, realizada de una sola vez o por fases, conforme a una única programación.

P.A.A. o P.AAIS: Programa de Actuación Aislada. La Actuación Aislada es la que tiene por objeto una sola parcela y supone su edificación, así como, en su caso, la previa o simultánea urbanización precisa para convertirla en solar, conectándola con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatos.

El Plan también preverá su ejecución mediante Actuaciones Aisladas en los solares que no precisen de ninguna obra de urbanización por existir ésta de forma completa, salvo que su dotación de servicios urbanísticos sea contradictoria con el nuevo destino previsto por el planeamiento o insuficiente o inadecuada para servir a los nuevos aprovechamientos resultantes de su ordenación.

Solar: Son solares las superficies de Suelo Urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

-Que estén urbanizadas según las normas establecidas por el Plan, y si no se establece:

-Contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía

eléctrica

- Pavimento de la vía que tenga en frente y encintado de aceras
- Que tengan señaladas alineaciones y rasantes si existiera Plan de Ordenación.

Clasificación del Suelo

-Suelo Urbano: El Plan clasificará como suelo urbano los terrenos cuyo desarrollo se prevea realizar preferentemente mediante actuaciones aisladas, y que están dotados total o parcialmente de los servicios urbanísticos, según los criterios del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana; y aquellas pequeñas unidades urbanas o manzanas, en donde, al menos alguna de sus parcelas características ya sea solar. Excepcionalmente, el Plan podrá clasificar como suelo urbano terrenos cuyo desarrollo prevea realizar mediante actuaciones integradas en los siguientes casos:

A) Terreno consolidado por la urbanización, que ya permite Actuaciones Aisladas, pero que resulta más conveniente desarrollarlo por Actuaciones Integradas.

B) Terreno consolidado por la edificación y que está integrado en el núcleo urbano. El Plan deberá especificar la ordenación de forma detallada.

-Suelo Urbanizable: La clasificación como suelo Urbanizable significa que los terrenos pueden ser susceptibles de urbanización, previa programación de los mismos. El Plan determina los sectores de desarrollo de Planes Parciales y de los elementos fundamentales de la estructura urbana, o la determinación de usos incompatibles. El Plan clasificará como Suelo Urbanizable aquellos terrenos cuyo desarrollo se prevea realizar mediante Actuaciones Integradas, conforme a los criterios establecidos en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana antes citado, es decir:

- La ejecución de obra pública de urbanización de dos o más parcelas, realizada de una sola vez o por fases, conforme a una única programación.
- Que exija producir dos o más solares simultáneamente, transformando suelo que tenga pendiente la implantación de servicios; o
- Requiera ocupar un terreno de dimensiones iguales o superiores a 40.000m² con el fin de transformarlo produciendo uno o varios solares; o
- Se estime más oportuno ejecutar mediante Actuaciones Integradas para asegurar una mayor calidad y homogeneidad en las obras de urbanización.

-Suelo No Urbanizable: Es aquél que, según el planeamiento territorial o urbanístico, debe ser destinado a los usos propios de la naturaleza rústica de los terrenos, ya sea por los valores y riquezas que en él residen o por la presencia de riesgos naturales (erosión, inundaciones, u otros riesgos que desaconsejen su transformación), o por ser inadecuados para su desarrollo urbano de conformidad con los objetivos y criterios establecidos en la Legislación sobre ordenación del territorio (Ley del suelo No Urbanizable Valenciana). Sólo se puede edificar sobre la parcela mínima en el caso del Suelo No Urbanizable Común. Se distinguen:

- No Urbanizable Común: suele ser suelo agrícola, y se permiten viviendas aisladas en parcelas de 10.000m² mínimo, según la Ley Valenciana del Suelo No Urbanizable.
- No Urbanizable Protegido: no se permite edificar; son suelos forestales, ecológico-paisajísticos, costeros o de otro tipo definido en la Ley Valenciana del Suelo No Urbanizable.

El Plan establece las normas mínimas de defensa contra la urbanización y edificación, y se delimitan las zonas de protección especial.

Suelo Consolidado o Semiconsolidado: Se considera "consolidación por la edificación" la ocupación del suelo por la edificación en más de un 50% del suelo edificable según la Actuación Integrada definida con las exigencias de la LRAU.

Reclasificación del suelo: El suelo se reclasifica, bien para permitir su urbanización o consolidarla dentro de un núcleo urbano, o bien para desautorizar su urbanización o protegerla mediante alguna figura legal. Según las últimas tendencias conservacionistas del medioambiente y en aras de la sostenibilidad, se antoja que en la redacción del PGOU de Xàbia será mucho más probable el segundo tipo de reclasificación. Sin embargo, a la hora de reclasificar, hay que tener claro que no todo es posible, ya que por ejemplo, reclasificar suelo urbano consolidado sería demasiado costoso y casi imposible por cuanto habría que indemnizar a los propietarios.

Asimismo, reclasificar suelo urbanizable consolidado a no urbanizable también es difícil por la cuantía económica que le supondría a las arcas municipales. Sin embargo, en el caso de suelo urbano o urbanizable no consolidado, es decir, no urbanizado o no edificado, sí es posible reclasificar sin indemnizar (de acuerdo con reiterada jurisprudencia).

Sistema General: aquellos suelos destinados a objetivos de carácter colectivo e interés general y que aseguran el funcionamiento urbanístico del término municipal de forma integrada. Son sistemas generales los sistemas de relación (viales), los de parques y zonas verdes, y los de equipamientos, servicios urbanos e infraestructuras básicas, culturales, deportivas, parking (privado o público), etc.

Zonas: aquellos suelos sometidos a régimen urbanístico y edificatorio uniforme, para los que el Plan General regula las condiciones a las que habrán de someterse las edificaciones y los usos que puedan albergar.

Plan Especial: Aquel plan relativo a un Sistema General. Por ejemplo (según el PGOU de 1990), El del Parque del Montgó, el del Paseo Marítimo del Montañar I, el de la Playa Barraca, el de la Playa de la Granadella, el de las infraestructuras de saneamiento del Saladar, el de la red de agua potable y alcantarillado, o el del establecimiento de una vía fundamental para el municipio o red viaria.

Plan Parcial: un PAI o PAAIS.

Parcela Mínima: Según el PGOU vigente de Xàbia, depende del tipo de suelo, pero generalmente:

-En Suelo Urbano, la parcela mínima oscila entre 1000 y 1500 metros cuadrados, aunque lo que más abunda son las zonas donde la parcela mínima es de 1000m² (aunque hay pequeñas zonas donde la parcela mínima es de 500 y 700 metros cuadrados).

-En el Suelo Urbanizable la parcela mínima también oscila entre 1000 y 1500 metros cuadrados.

-En Suelo No Urbanizable Común, por ley, la parcela mínima es de 10.000m², ya que ésta es la parcela mínima para poder construir una vivienda unifamiliar.

Edificabilidad: Es el parámetro que define la cuantía de la edificación de un suelo, y se suele fijar un máximo en m²/m². Puede estar determinado por el Plan General.

Reparcelar: Se entiende por reparcelación la agrupación o integración del conjunto de las fincas comprendidas en un Polígono o Unidad de Actuación para su nueva división ajustada al Plan, con

adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas fincas, en proporción a sus respectivos derechos, y a la Administración competente (suele ser la Municipal) en la parte que corresponda conforme a la Ley y al Plan.

La Reparcelación tiene por objeto:

- La distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.
- La regularización de las fincas para adaptar su configuración (especialmente geométrica) a las exigencias del Planeamiento.
- La situación sobre las parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación del aprovechamiento establecido por el Plan.
- La localización sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación del aprovechamiento que corresponde a la Administración actuante.

Urbanizar: Crear infraestructuras y servicios en una zona, polígono o Unidad de Actuación, es decir: aceras, viales o ensanche de los existentes, pavimentado o asfaltado de las calzadas, alumbrado público, abastecimiento de agua y evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, cableado telefónico u otros, puntos verdes, etc.

Cesión de terreno para urbanizar: la LRAU obliga a ceder una proporción determinada del terreno para las infraestructuras y servicios de la urbanización (aceras, alcantarillado, iluminación, etc.), que correrán a cargo del propietario. Este porcentaje es de cerca de un 30% en suelo urbano, y de 40-50% en suelo urbanizable. Si la zona ya ha sido urbanizada, es decir, cuenta con las mencionadas infraestructuras y servicios, no es necesario ceder terreno ni pagar costes de urbanización. Sin embargo, si se trata de una parcela en zona urbana o urbanizable que no ha sido urbanizada, y a pesar de que las viviendas colindantes no posean infraestructuras ni servicios de la urbanización, el propietario del terreno, en caso de querer construir, deberá ceder entre un 30% y un 50% de su terreno. Este hecho ha sido considerado un abuso por los detractores de la LRAU. Además, por si no fuera suficiente si, tras la cesión, la parcela residual resultante no tuviese la superficie mínima para construir, el propietario del terreno deberá pagar al ayuntamiento si quisiera edificar.

Las Leyes

* Ley del Suelo del 76: Ley estatal aún vigente en gran parte debido a que es una ley de bases.

* Ley del Suelo del 92: Ley estatal casi obsoleta debido a una sentencia del Tribunal Constitucional. Aunque la Ley estatal del Suelo sirve como base, las cuestiones específicas sobre el suelo y el urbanismo la decide cada comunidad autónoma. De hecho, la Constitución Española (1978), artículos 148-149, especifica que el urbanismo y la ordenación del territorio caen bajo competencia autonómica. Hecho que ratifica el Estatuto de la Comunidad Valenciana al insistir en que la competencia exclusiva en materia de urbanismo, vivienda, litoral y ordenación del territorio, es suya.

* LRAU: Ley Reguladora de la Actividad Urbanística. Actualmente una ley ligada a la polémica, y sometida al escrutinio de la Comunidad Europea, que no ve con buenos ojos los abusos cometidos en su nombre. En un principio fue diseñada para favorecer la expansión ordenada y con infraestructuras de los núcleos urbanos, y evitar la especulación con suelo urbano. Por desgracia, hecha la ley, hecha la trampa, y la creación de la figura del "agente urbanizador", junto con lo fácilmente influenciables -por aquellos- que son los alcaldes, ha resultado en un urbanismo desahogado que ha perjudicado a muchas

personas y colmado la paciencia de la mayoría de los ciudadanos.

* Ley del Suelo No Urbanizable: (2004) Deroga la ley anterior, vigente desde 1992, muy incompleta. En esta ley se especifica con bastante detalle las características y usos del SNU, así como los usos no compatibles, siempre procurando la mínima afección territorial, y entendiendo la importancia del medioambiente, tanto por sus bondades como por sus peligros. Esta ley especifica, entre otros, que la parcela mínima para construir en SNU es de 1000m², y protege contra la consolidación de núcleos de viviendas. Asimismo, da una mayor competencia a los municipios, y fue elaborada con una amplia participación ciudadana institucional.

* LOT: Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje: (2004) La LOT es una ley integradora y dinámica de las funciones públicas dirigidas a lograr las condiciones necesarias para un adecuado desarrollo económico y social, equilibrado y sostenible, en el que se crean nuevas formas de colaboración institucional y entre municipios, suponiendo una mejora y una flexibilización con respecto a la ley que sustituye, que era más rígida. El objetivo de la LOT es proteger y mejorar la calidad de vida de las personas, mediante el desarrollo equilibrado y sostenible, basado en las características del territorio y en la gestión racional de los recursos naturales, y se abandona la idea de una ordenación rígida, íntimamente ligada y dependiente de la macro-planificación económica. Así, la LOT se ocupa de cuestiones tan estratégicas para el desarrollo de la Comunidad Valenciana como son el paisaje, la vivienda, el litoral, el agua o las infraestructuras; adopta una posición decidida en relación con la prevención de los riesgos naturales o inducidos, la recuperación de los centros históricos, la mejora de los entornos urbanos, la revitalización del patrimonio rural, la promoción del patrimonio cultural y la protección del medio natural, y realiza una contribución decisiva en el desarrollo sostenible mediante la ordenación de acciones con incidencia directa e inmediata sobre recursos naturales como suelo y agua, y potenciando el ahorro y la mayor eficiencia en el consumo de energía así como su producción mediante fuentes renovables.

* LUV: Ley Urbanística Valenciana, o más bien anteproyecto de ley. Pretende mejorar la LRAU, pero los primeros informes no han sido muy favorables. Por este motivo, y para no ir cambiando de ley cada vez que se cambia de gobierno, los dos partidos mayoritarios en la Generalitat están intentando consensuar la LUV al máximo. Consecuentemente, en vez de seis meses, esta ley se estima tardará por lo menos dos años en ser aprobada.

Suspensión de licencias

La suspensión de licencias al iniciar la redacción de un PGOU no es obligatoria, pero sí recomendable en aquellas zonas susceptibles de reclasificación, es decir, las no consolidadas: suelo urbanizable no programado y suelos no urbanizables.

También es posible la suspensión de licencias en suelos urbanos y urbanizables, aunque es menos recomendable porque los propietarios de los terrenos tienen más derechos adquiridos.

La suspensión de licencias incluye las licencias de parcelación, edificación y demolición, así como la autorización de PAI y PAAIS.

¿Cuál es el objeto de un PGOU?

Un PGOU tiene como objetivo la Ordenación Urbanística de todo el término municipal. Además, el PGOU es el resultado de la revisión del planeamiento anterior. Asimismo tiene como objeto la clasificación del suelo, es decir, la determinación de los porcentajes de Suelo Urbano, Urbanizable, No

Urbanizable Común y No Urbanizable Protegido.

Otros elementos definidos en un Plan General son:

- Tipo de edificaciones
- Altura de las edificaciones, linderos, configuración geométrica de las parcelas.
- Unidades de Actuación, condiciones de urbanización.
- Concreción de edificios o elementos protegidos en el término municipal. Se establecen dos niveles de clasificación del patrimonio protegido en función de su interés de conservación individualizada o genérica: patrimonio catalogado y patrimonio no catalogado.

Pero todo lo anteriormente citado, deberá estar desarrollado a través de las Ordenanzas Urbanísticas y de los correspondientes Planos que descienden al detalle en la Ordenación Urbanística de todo un término municipal.

El caso de Marbella: Las consecuencias del urbanismo desaforado

Marbella calcula que reparar las anomalías urbanísticas cuesta 6.500 millones de euros. Marbella, la ciudad del sur de Málaga conocida mundialmente por el que fuera su alcalde, Jesús Gil, y durante los últimos tiempos por las conexiones con el mundo del corazón del que fue designado alcalde tras su fallecimiento, Julián Muñoz, ha calculado que reparar todas las anomalías urbanísticas que entre 1991 y 2002 se cometieron cuesta nada más y nada menos que 6.500 millones de euros (1 billón de las antiguas pesetas, aproximadamente el presupuesto de la Generalitat Valenciana en su conjunto).

Estas son las consecuencias, por un lado, de las 30.000 viviendas ilegales, sobre un parque de 80.000. Todas esas viviendas se construyeron mediante convenios urbanísticos, que en su mayoría no se amparaban en el plan general de ordenación urbana vigente, por lo que actualmente se encuentran en una situación de alegalidad que ahora pretenden solventar los redactores del nuevo ordenamiento urbanístico. Y por otro, de la falta de infraestructuras y servicios, que obligaría a expropiar terrenos para dedicarlos a Régimen General.

Noticias relacionadas

La A21L quiere un PGOU sostenible

Sí a la revisión del Plan General

[Ver artículo original \(891 lecturas\)](#)