

1.6.	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL PLANES PARCIALES. PLANES ESPECIALES Y ESTUDIOS DE DETALLE
------	--

PREGUNTAS

6.1.- El PGMO delimita un sector de suelo urbanizable especial sectorizado y los propietarios que tienen el 50% del suelo del sector excluidos sistemas generales, quieren desarrollarlo, para lo cual, pretenden tramitar un Plan Parcial. ¿Pueden hacerlo?

- a. Sí, porque representan la proporción necesaria para estar legitimados si actúan bajo el sistema de compensación
- b. No, porque no hay certeza de que representen la proporción necesaria para estar legitimados al no incluir los sistemas generales
- c. Sí, porque podrían desarrollarlo en base al sistema de concertación indirecta
- d. No, porque no es el instrumento de planeamiento adecuado**

Los sectores de suelo urbanizable especial se tienen que ordenar pormenorizadamente mediante un Plan Especial de Adecuación Urbanística, no mediante un Plan Parcial. Art. 136 LOTURM

6.2.- Se edificó en 2012 una manzana de un Plan Parcial, pero no se consumió toda la edificabilidad asignada a la misma. Se pretende ahora edificar una manzana contigua y se quiere consumir en la misma el sobrante de la anterior. Para ello, se piensa tramitar un ED. ¿es la figura adecuada?

- a. No, porque el ED no puede modificar la edificabilidad de las manzanas
- b. Sí, si está previsto en el Plan Parcial y no afecta a los usos permitidos en el mismo
- c. Sí, si está previsto en el Plan Parcial y se cumplen determinados requisitos de proporción establecidos por el mismo**
- d. Sí, siempre que no incremente la edificabilidad total de las dos manzanas

Se recoge este supuesto en el art. 139 LOTURM

6.3.- En una manzana residencial colectiva de Murcia se quieren realizar unos apartamentos turísticos y se pretende aplicar la prima del 30% que recoge el PGMO para usos hoteleros ¿este porcentaje resultaría de aplicación?

- a. Sí, porque es la prima que establece el PGMO para estos casos
- b. No, porque no se trata de un uso hotelero**
- c. No, porque al no especificar la categoría no se le aplica la prima
- d. Sí, porque se le asignará al establecimiento una categoría de 4 estrellas en concordancia con la prima

La legislación turística define los alojamientos turísticos y los apartamentos turísticos tienen consideración y regulación diferenciada del uso hotelero (Art. 26 Ley 12/2013 de Turismo RM) y la LOTURM contempla la aplicación de primas sólo para el uso hotelero.

6.4.- Dentro del conjunto histórico de Cartagena se quiere llevar a cabo una actuación de dotación que afecta a dos manzanas de uso residencial, manteniendo el mismo número de viviendas e incrementando su superficie en un 20% porque se trata de infraviviendas que no reúnen los requisitos dimensionales mínimos, ¿Cuál sería el instrumento adecuado para llevarla a cabo y serían necesarias dotaciones?

- a. Un ED porque es el instrumento de tramitación más sencilla y no son necesarias dotaciones porque no se incrementa el número de viviendas y se trata de suelo urbano consolidado.
- b. Un Plan Especial de Ordenación Urbana y se ha de realizar reserva de dotaciones de sistema general y local proporcionales al incremento de aprovechamiento
- c. Un Plan Especial de Protección y Ordenación del conjunto histórico y no serían necesarias dotaciones
- d. **Un Plan Especial de Ordenación Urbana y resultan necesarias dotaciones de sistema general proporcionales al incremento de aprovechamiento**

La finalidad pretendida se encuentra entre las asignadas a este tipo de planes en el art. 132 LOTURM, donde también se indican las dotaciones que se requieren en este supuesto.

6.5.- ¿Se puede destinar un equipamiento de uso deportivo privado de un plan parcial aprobado en 1998 a equipamiento docente?

- a. **No, porque fue elaborado conforme al RPU y según el mismo los distintos usos de los equipamientos estaban sometidos a un estándar específico**
- b. Sí, porque la vigente legislación no establece una obligación de destinar determinada superficie a un uso específico de equipamiento
- c. Sí, si se hace un convenio entre las partes afectadas
- d. Sí, porque se trata de equipamiento privado

El PP al aprobarse en 1998 fue elaborado en base al RPU y conforme al mismo debió establecer la calificación y su normativa correspondiente que, si no hay regulación que la contradiga, sigue vigente. Esta determinación no supone una contradicción respecto del art. 124.f. Con lo cual, no podría realizarse.

6.6.- En un área de suelo urbanizable especial del PGMO de Lorca unos inversores pretenden realizar un resort con un campo de golf de 9 hoyos. Dado que el urbanizable especial está sin sectorizar han decidido solicitar una cédula de urbanización y acompañar un avance del Plan Parcial que ordenaría el ámbito. ¿La decisión es correcta?

- a. Sí, porque al ser sin sectorizar es necesaria la solicitud de cédula de urbanización y es necesario acompañar un avance
- b. No, porque no se ha de acompañar ese avance con la solicitud
- c. Sí, porque lo que se pretende es realizar un resort
- d. **No, porque el tipo de ordenación planteada y el tipo de instrumento son inadecuados**

En suelo urbanizable especial no caben ordenaciones de este tipo, sino aquellas que mantengan los valores tradicionales de la zona, y el instrumento que ha de realizar la ordenación pormenorizada es el Plan Especial de Adecuación Urbanística

6.7.- En un Plan Parcial se pretende aplicar la prima de vivienda protegida establecida por el PGMO, que es del 30%, en aplicación del art. 124.d.2 LOTURM. ¿Es posible?

- a. Sí, porque es la prima establecida por el PGMO, siempre que se incrementen proporcionalmente las dotaciones
- b. Sí, porque es la prima establecida por el PGMO y no resultan necesarias más dotaciones porque el Plan Parcial ya tiene establecidos sus estándares en la LOTURM
- c. **No, porque no se ha de aplicar una prima superior al 20% aunque se incrementen las dotaciones proporcionalmente**
- d. No, porque en un Plan Parcial no se pueden aplicar primas destinadas a vivienda protegida

La LOTURM recoge en el art. 116.4, que la prima para vivienda protegida será como máximo del 20%, con lo cual, se podría aplicar, en su caso, una prima del 20%, no del 30%.

6.8.- En un sector residencial de media densidad se pretende aplicar a toda la superficie residencial prevista del sector la prima de vivienda protegida del 10% que establece el PGMO, ¿es posible?

- a. **No, porque se ha de tener en cuenta la reserva obligatoria de vivienda protegida y el principio de cohesión social**
- b. Sí, porque el resultado permite obtener una superficie de vivienda protegida mucho mayor
- c. No, porque la prima de vivienda protegida ha de ser del 20%
- d. No, porque toda la superficie residencial resultante sería vivienda protegida

No se podría aplicar (ni 20%, ni 10%) a toda la superficie residencial porque por el principio de cohesión social la superficie destinada a residencial protegida no puede exceder el 50% de la edificabilidad residencial del ámbito (DA 4ª LOTURM). Tampoco se puede aplicar a toda, porque el sector está obligado a realizar reserva de residencial protegida y no se aplica prima a la reserva obligatoria.

6.9.- En un área de suelo apto para urbanizar residencial de las Norma Subsidiarias de La Unión figuran trazadas unas líneas que parecen representar unos viales, y el ayuntamiento se plantea si se podría realizar un colegio, considerando tal representación como una pre-ordenación y aplicar el régimen transitorio previsto en el art. 100 LOTURM, ¿es factible?

- a. Sí, porque con una pre-ordenación se pueden realizar equipamientos aplicando el régimen transitorio del art. 100 LOTURM
- b. **No, porque no es un caso de pre-ordenación**
- c. Sí, si el uso es compatible con el global establecido
- d. No, si no se realizan las cesiones anticipadamente

Al suelo apto para urbanizar se le aplica, salvo excepción, el régimen del suelo urbanizable sin sectorizar y en esta categoría no se da el caso de pre-ordenación a efectos de régimen transitorio.

6.10.- En un Plan Parcial de actividades económicas se ha realizado una reserva de espacios libres públicos de $10 \text{ m}^2\text{s}/100 \text{ m}^2\text{e}$ y de equipamientos públicos también de $10 \text{ m}^2\text{s}/100 \text{ m}^2\text{e}$, ¿se cumplen los estándares mínimos?

- a. Sí, aunque en el caso de los equipamientos se cumplen por exceso
- b. No, porque no se alcanza el mínimo establecido en el art. 124 LOTURM**
- c. No, porque se trata de un sector de actividades económicas y no se realiza reserva de Mejora Ambiental
- d. Sí, porque los espacios libres públicos y los equipamientos públicos computan como área de Mejora Ambiental

No se cumple el estándar de espacios libres públicos porque en actividad económica siempre es más restrictivo el estándar sobre superficie del sector (10%) que el de $10 \text{ m}^2\text{s}/100 \text{ m}^2\text{e}$