

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE OJÉN

DOCUMENTOS PARA LA APROBACIÓN INICIAL



LIBROS

LIBRO II. MEMORIA DE ORDENACIÓN.



JULIO DE 2008



AYUNTAMIENTO DE OJÉN



sopde.es
Sociedad de Planificación y Desarrollo

Sociedad de Planificación y Desarrollo, SOPDE, S.A. C/ Severo Ochoa, 21
Parque Tecnológico de Andalucía, 29590 Campanillas - Málaga
Telefono 952 02 91 00 Fax 952 02 90 88 <http://www.sopde.es>

APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE OJÉN.

DOCUMENTOS PARA LA APROBACIÓN INICIAL

EQUIPO REDACTOR

EQUIPO REDACTOR	SOCIEDAD DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO, SOPDE S.A.
ARQUITECTO DIRECTOR	ANTONIO M. FERNÁNDEZ BORDÉS
ARQUITECTO COORDINADOR	FRANCISCO PANCHÓN MARTOS
ARQUITECTAS COLABORADORAS	REMEDIOS LÓPEZ ÁLVAREZ MARÍA DOLORES JOYANES DÍAZ
GEÓGRAFOS	ENRIQUE ROBLES TEMBOURY FRANCISCA ESCORZA DOBLAS MANUEL DURÁN CABELLO LAURA CALVO DELGADO
GEÓGRAFOS COLABORADORES	MANUEL GARCÍA FERNÁNDEZ
ECONOMISTAS	JOSÉ MANUEL GARCÍA MESA
INGENIEROS INFORMÁTICOS	FRANCISCO NAVARRETE MANDLY
DELINEANTES INFORMÁTICOS	DIEGO GÓMEZ SÁNCHEZ RAFAEL PÉREZ SERRANO DANIEL FALCÓN CONEJO
MAQUETACIÓN	S.O.P.D.E. S.A.
ADMINISTRATIVOS	ENRIQUETA PLAZA SANTANA
COLABORADORES PUNTUALES	ANA GUIRADO JAIME. ECONOMISTA
OFICINA MUNICIPAL	AYUNTAMIENTO DE OJÉN
ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL	JUAN ANTONIO SERRANO TIRAO
SECRETARIA GENERAL	MERCEDES POVEDA PAREDES
EQUIPO DE COLABORADORES EXTERNOS	
TALLER DE INVESTIGACIONES ARQUEOLÓGICAS, S.L. - CARTA ARQUEOLÓGICA	
FERRÁNDIZ 48. G.I.A. S.L. - ANÁLISIS DE RIESGOS AMBIENTALES	
CARMEN CARVAJAL GUTIÉRREZ. GEÓGRAFA U.M.A. - ESTUDIOS DE POBLACIÓN	
ENRIQUE NAVARRO JURADO. GEÓGRAFO U.M.A. - ESTUDIOS DE POBLACIÓN	
ANGEL PEREZ JIMENEZ AYP CONSULTORES (ALBERDIZ PEREZ, S.L.) - ESTUDIO DE INFRAESTRUCTURAS	

APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE OJÉN.

DOCUMENTOS PARA LA APROBACIÓN INICIAL

INDICE GENERAL

LIBRO I. INFORMACIÓN SECTORIAL. ANÁLISIS TERRITORIALES Y URBANOS.

LIBRO II. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

LIBRO III. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y DE PROTECCIÓN.

LIBRO IV. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

LIBRO V. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

VOLUMEN I. MEMORIA.

VOLUMEN II. ANEXO INFORMATIVO.

VOLUMEN III. ANEXO METODOLÓGICO.

VOLUMEN IV. PLANOS.

LIBRO VI. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

ANEXOS

ANEXO I. FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO.

ANEXO II. ORDENANZAS MUNICIPALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.

ANEXO III. CARTA ARQUEOLÓGICA.

ANEXO IV. ANÁLISIS DE RIESGO AMBIENTAL.

ANEXO V. ESTUDIOS PREVIOS DE DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS. ANÁLISIS DE COSTES.

VOLUMEN I. ESTUDIOS PREVIOS DE DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS. ANÁLISIS DE COSTES.

VOLUMEN II. PLANOS.

ANEXO VI. ESTUDIO DE POBLACIÓN REAL. PROYECCIONES DEMOGRÁFICAS.

APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE OJÉN.

DOCUMENTOS PARA LA APROBACIÓN INICIAL.



LIBROS.

LIBRO II. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

LIBRO II. MEMORIA DE ORDENACIÓN
MODELO URBANÍSTICO DEL NUEVO
PLANEAMIENTO GENERAL.

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES	3
2. OBJETIVO DE LA REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL DE OJÉN.....	3
3. CONSIDERACIONES JURÍDICAS SOBRE LA ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A. DEL PLAN GENERAL. LA REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE OJÉN EN EL MARCO DE LA NUEVA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA AUTONÓMICA. LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA. CRITERIOS Y CUESTIONES GENERALES DE CARÁCTER JURÍDICO. PLANEAMIENTO, RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO, EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO.....	4
3.1.- PLANEAMIENTO.....	4
3.1.1.- LA INCIDENCIA DE LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.....	4
3.1.2.- LOS LÍMITES LEGALES DEL PLANEAMIENTO	6
3.2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....	8
3.2.1.- CONSIDERACIONES PREVIAS.....	8
3.2.2.- LAS CLASES Y LAS CATEGORÍAS DEL SUELO.....	10
3.2.2.1.- SUELO URBANO.....	10
3.2.2.2.- SUELO URBANIZABLE.....	15
3.2.2.3.- SUELO NO URBANIZABLE	17
3.3.- LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.....	29
3.3.1.- LA COORDINACIÓN ENTRE LAS PROPUESTAS DE PLANEAMIENTO Y LA GESTIÓN Y SU CONSIDERACIÓN EN EL MARCO DE LOS FINES DE LA POLÍTICA URBANÍSTICA QUE EL PLAN PROPONE. SUJETOS DE LA EJECUCIÓN. LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS.....	29
3.3.2.- LAS ACTUACIONES SISTEMÁTICAS: UNIDADES DE EJECUCIÓN.....	32
4- CONSIDERACIONES JURÍDICAS SOBRE LA ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A. DEL PLAN GENERAL. LA REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE OJÉN EN EL MARCO DE LA NUEVA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA AUTONÓMICA. LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA. CRITERIOS Y CUESTIONES GENERALES DE CARÁCTER JURÍDICO. RÉGIMEN TRANSITORIO.....	42
4.1.- CONSIDERACIONES GENERALES.....	42
4.2.- EQUIVALENCIA DE TIPOS DE SUELO ANTERIOR CON LAS NUEVAS CATEGORÍAS DE SUELO.....	45
4.3.- PLANES E INSTRUMENTOS EXISTENTES.....	47
4.4.- PLANES E INSTRUMENTOS EN CURSO DE EJECUCIÓN	49
4.5.- PLANES E INSTRUMENTOS EN CURSO DE APROBACIÓN.....	50
4.6.- CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	52
4.7.- LA LEGISLACIÓN APLICABLE CON CARÁCTER SUPLETORIO	52
5. NIVEL DE CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE. CONCLUSIONES.....	52
6.- MODELO URBANÍSTICO DEL NUEVO PLANEAMIENTO GENERAL.....	53
6.1. UNA ESPECIAL REESTRUCTURACIÓN DEL TERRITORIO, BASADO EN:	54
6.2.- LA PRESERVACIÓN DE LOS ESPACIOS DE INTERÉS AMBIENTAL O PAISAJÍSTICO.....	55
6.3. LA HOMOGENEIZACIÓN DE LAS INTENSIDADES DE USO SOBRE EL TERRITORIO.....	56

6.4. LA CREACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS SOPORTE DEL DESARROLLO SOSTENIBLE.....	56
6.5. LA RECUALIFICACIÓN DEL CASCO URBANO PRINCIPAL.	57
6.6. LA LEGISLACIÓN SECTORIAL EN LOS DESARROLLOS TURÍSTICOS.	58
6.7. LA GESTIÓN ECONÓMICA DE LOS DESARROLLOS URBANOS.	59
6.8. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA –POTA- Y DEL PLAN SUBREGIONAL DE ORDENACIÓN DE LA COSTA DEL SOL OCCIDENTAL –POT-.....	61
7.- SUELOS INCLUIDOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO CON PLANEAMIENTO APROBADO SUJETOS A EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN AL PLAN GENERAL.	67
8.- SUELOS INCLUIDOS EN UNIDADES DE EJECUCIÓN PARA DESARROLLOS RESIDENCIALES, PROCEDENTES DE LAS NN.SS. VIGENTES, QUE ESTÁN EN DESARROLLO O PENDIENTES DE COMPLETAR OBLIGACIONES Y QUE POR SUS CARACTERÍSTICAS SINGULARES, DEBEN MANTENER EL RÉGIMEN DE CLASIFICACIÓN:.....	70
9.- SUELOS INCLUIDOS EN UNIDADES DE EJECUCIÓN PARA DESARROLLOS RESIDENCIALES DE NUEVA ORDENACIÓN EN ESTE PLAN GENERAL, QUE POR SUS CARACTERÍSTICAS DIFERENCIALES CONFORMARÁN ÁREAS DE REPARTO INDEPENDIENTES.....	74
10. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN RÉGIMEN TRANSITORIO.....	78
10.1 ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN RÉGIMEN TRANSITORIO. USO RESIDENCIAL.....	78
10.2 ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN RÉGIMEN TRANSITORIO. USO HOTELERO.	79
10.3. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN RÉGIMEN TRANSITORIO. USO INDUSTRIAL.	80
11.- ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.....	87
11.1. ÁREAS DE REPARTO PARA USOS RESIDENCIALES.	87
11.2. ÁREA DE REPARTO PARA USOS INDUSTRIALES.	88
12. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.	94
12.1. ÁMBITOS DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO - SURNS.	94
13.- SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS CONSIDERADOS COMO ÁREAS DE REFORMA INTERIOR	98
14.- SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES	101
14.1.- SISTEMAS GENERALES	101
14.2.- SISTEMA LOCALES DE ÁREAS LIBRES	102
14.3.- SISTEMAS LOCALES DE EQUIPAMIENTOS	102
14.4.- SISTEMAS GENERALES DE ÁREAS LIBRES/EQUIPAMIENTOS.....	102
15. RESUMEN GENERAL DE LA ORDENACIÓN	104
16.- ORDENACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES.....	105
16.1.- INFRAESTRUCTURAS CONSIDERADAS.....	105
16.1.1.- ACCESIBILIDAD VIARIA:	105
16.1.2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA:	105
16.1.3.- SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES:	106
16.1.4.- ENERGÍA ELÉCTRICA	106

1. ANTECEDENTES

El municipio de Ojén regula las actuaciones sobre su territorio en materia urbanística, mediante las Normas Subsidiarias, cuya revisión de 1.999 y su posterior Tramitación de Cumplimiento son vigentes desde el año 2.002, momento en el que se aprueban definitivamente dicho documento. Se han tramitado y aprobado definitivamente un total de tres Innovaciones de las NN.SS., en el periodo de vigencia de éste, que no ha supuesto cierta pérdida de control del modelo que las NN.SS. establecían. Se ha consolidado el modelo de las urbanizaciones de densidad media y baja exteriores al casco urbano. Actuaciones urbanísticas que no han supuesto una mejora en las dotaciones infraestructurales del municipio, ni de dotaciones de espacios libres públicos y/o equipamientos.

La aparición de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, de fecha 17 de Diciembre; ley 7/2002, ha supuesto un cambio de escenario legislativo, que ha propiciado la revisión de los planteamientos y del modelo urbanístico actual.

2. OBJETIVO DE LA REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL DE OJÉN.

El objetivo fundamental de la Redacción del Plan General de Ordenación, es el de su adaptación a los criterios y determinaciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía –LOUA, en el periodo que tienen establecidas las Disposiciones Transitorias de dicha Ley.

No obstante, existen otros objetivos, de carácter no legislativo, que son base importante, por la cual se impone la Redacción del Plan General. Dichos objetivos son los siguientes:

1. Elevar el estatus de calidad urbana del municipio, mediante la aplicación de técnicas de gestión y financieras adecuadas.
2. Revisión pormenorizada de los parámetros actuales de las infraestructuras existentes en base a cantidad, calidad y función específica. Especial relevancia sobre las infraestructuras hidráulicas y viarias.
3. Revisión de los postulados de localización de las dotaciones públicas. Especial referencia a las áreas libres y equipamientos. Aumento del nivel cuantificado de dotaciones.
4. Especial atención a las previsibles situaciones de riesgo, que se puedan dar en el municipio por sus condiciones naturales de fragilidad sistemática, adoptando las medidas integrales o cautelares necesarias.
5. Revisión a la baja de los criterios de intensidad de los usos sobre el territorio, primando siempre las localizables mediciones naturales sobre la actuación urbanizadora.

3. CONSIDERACIONES JURÍDICAS SOBRE LA ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A. DEL PLAN GENERAL. LA REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE OJÉN EN EL MARCO DE LA NUEVA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA AUTONÓMICA. LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA. CRITERIOS Y CUESTIONES GENERALES DE CARÁCTER JURÍDICO. PLANEAMIENTO, RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO, EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO.

La redacción de la Redacción del Plan General de Ojén ha coincidido con la reciente entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante, LOUA).

Este cambio trascendente de nuestro sistema urbanístico requiere que nos centremos en las consecuencias que dicha realidad va a comportar en el proceso de revisión de este instrumento de planeamiento; siendo la más importantes para las instituciones urbanísticas, las siguientes:

3.1.- Planeamiento.

3.1.1.- La incidencia de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

1º. Por un lado, comporta la necesidad de aplicar aquellas disposiciones de la LOUA que, de acuerdo con su régimen transitorio, o bien son de inmediata y directa aplicación, o bien son de aplicación parcial en el desarrollo y ejecución de los referidos planeamientos generales, ya sea por regir los procedimientos y contenidos de sus instrumentos de planeamiento de desarrollo, ya sea por la regulación de los modos de ejecución del planeamiento.

2º. Pero, además la LOUA comporta la exigencia de que los planeamientos generales sean objeto de revisión o adaptación al nuevo marco legal, o bien la obligatoriedad de la redacción de un Plan General de Ordenación Urbanística como instrumento general de ordenación de un Término Municipal.

3º. La adaptación a la LOUA del planeamiento general de Ojén exige que las NN.SS. por las que se rige urbanísticamente el municipio en la actualidad desaparezcan como instrumento general de ordenación del mismo para dar paso a la redacción de un PGOU, tal y como recoge el artículo 7 de la LOUA, donde se reconocen como instrumentos generales de ordenación de un municipio a los PGOU, Planes de Ordenación Intermunicipal y Planes de Sectorización.

La nueva configuración y contenido de Plan General de Ordenación Urbanística que realiza la Ley está presidida por la voluntad declarada de incidir en la problemática actual de las dificultades de gestión urbanística que se presentan en el momento del desarrollo y ejecución de las decisiones del planeamiento general, dotando las determinaciones de este instrumento de planeamiento de una cierta dosis de flexibilidad y simplificación, limitado por la reducción del ámbito de discrecionalidad en las decisiones urbanísticas.

Así el Plan General de Ordenación Urbanística diferencia entre determinaciones de ordenación estructural y determinaciones de ordenación pormenorizada conjuntamente con la configuración de determinaciones necesarias y potestativas en atención a las circunstancias urbanísticas y socioeconómicas del municipio, para incorporar una cierta dosis de flexibilidad al planeamiento general.

La diferenciación entre ordenación estructural y ordenación pormenorizada; su adaptación a las características de los distintos municipios, todo ello basado en el Sistema de Ciudades del Plan de Ordenación de Territorio de Andalucía.

La Ley no sigue fielmente el binomio entre planeamiento de desarrollo y clasificación del suelo, posibilitando que tanto el suelo urbano como el suelo urbanizable, si el Plan General de Ordenación Urbanística establece su ordenación pormenorizada, puedan desarrollarse directamente, sin requerir ningún instrumento de planeamiento de desarrollo.

La Redacción del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, por exigencias del artículo 9 LOUA, deberá en cuanto a su ordenación:

a) Adoptar el modelo de ordenación que mejor asegure entre otras cuestiones:

- Su adecuada integración en los Planes de Ordenación del Territorio.
- El respeto a la ciudad existente, convirtiendo en ilegales las operaciones de renovación urbana agresiva.
- La conservación, protección y mejora del centro histórico y su interconexión con el resto del municipio.
- La integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad consolidada.
- La adecuación de las infraestructuras para la efectiva prestación de los servicios urbanos.
- La preservación del litoral.
- La preservación del proceso urbano de una serie de terrenos, entre otros, los que tengan valores naturales o históricos y los que su puesta en carga tenga riesgos.

b) Tener en cuenta una serie de conceptos jurídicos indeterminados, pero exigibles y controlables judicialmente, consistentes en:

- Mantener, en lo sustancial, el diseño edificatorio en la ciudad consolidada, salvo el de aquellas zonas que provengan de procesos inadecuados de desarrollo urbano.
- Atender las demandas de vivienda social. Al tratarse de un municipio de relevancia territorial, el art. 10.B a) LOUA obliga a la reserva de terreno equivalente al 30% del techo edificable para viviendas de protección

oficial en áreas cuyo uso característico sea el residencial. Se puede eximir parcialmente en áreas o sectores, pero hay que equilibrar en el conjunto de la ciudad.

- Mantener o mejorar la proporcionalidad entre usos lucrativos y dotacionales.
- Equilibrar dotaciones y equipamientos entre las distintas partes del Municipio, procurando su coherencia, funcionalidad y accesibilidad.
- Promover las medidas tendentes a la mejora y reducción del tráfico y del transporte, primándose los medios públicos y colectivos.
- Evitar especialización de usos en los nuevos desarrollos urbanísticos de la ciudad.

Ordenación que deberá contenerse en las correspondientes determinaciones de carácter estructural, de contenido necesario, en determinaciones de ordenación pormenorizada obligatorias y de carácter potestativos.

3.1.2.- Los Límites legales del Planeamiento

La Redacción no tendrá libertad absoluta para establecer las anteriores determinaciones, sino que estará sujeta a límites sustantivos y estándares de ordenación establecidos por la LOUA, principalmente, en su artículo 17.

Así en cuanto a estándares urbanísticos que han de cumplirse en los PGOU:

a) Los sistemas generales, como mínimo, deberán comprender reservas para parques, jardines y espacios libres públicos entre 5 y 10 m² por habitante.

b) En sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable:

- Respecto a la densidad:

- Sector residencial: ≤ 75 viviendas/habitante
- Áreas de reforma interior: ≤ 100 viviendas/habitante

- Respecto a la edificabilidad:

- Sector residencial: ≤ 1
- Sector industrial y/o terciario: ≤ 1 m² techo/m² suelo
- Sector turístico: $\leq 0,3$ m² techo/m² suelo
- Áreas de reforma interior: $\leq 1,3$ m² techo/m² suelo

- Respecto a la reserva para sistemas o dotaciones públicas locales:

· Sector residencial:

* Entre 30 y 55 m² suelo/100m² techo, a distribuir de la

siguiente forma:

< Zonas verdes: entre 18 y 21 m² suelo/
100m² techo (siempre $\geq 10\%$ superficie sector).

< Equipamiento: el resto.

* Entre 0,5 y 1 plaza aparcamiento/100 m² techo

· Sector industrial y/o terciario:

* Entre el 14 y 20% superficie sector, a distribuir de la siguiente forma:

< Zonas verdes: ≥ 10% superficie sector

< Equipamiento: el resto.

* Entre 0,5 y 1 plaza aparcamiento/100 m² techo

· Sector turístico:

* Entre el 25 y 30% superficie sector, a distribuir de la siguiente forma:

< Zonas verdes: ≥ 20% superficie sector

< Equipamiento: el resto.

* Entre 1 y 1,5 plaza aparcamiento/100 m² techo

El cumplimiento de estos estándares, reflejados hasta el presente en este apartado b), salvo en el supuesto de las áreas de reforma interior, podrá eximirse parcialmente:

En concretos sectores de suelo urbano no consolidado: cuando las dimensiones de los mismos o su grado de ocupación edificatoria hagan inviable dicho cumplimiento o éste resulte incompatible con una ordenación coherente.

A sectores de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable: en los que se hayan llevado a cabo actuaciones de urbanización y edificación que el PGOU declare expresamente compatibles con el modelo urbanístico territorial que adopte.

- Respecto a la reserva para dotaciones privadas, se concreta en cuanto a aparcamientos:

≥ 1 plaza/100 m² techo de cualquier uso.

La Ley excepciona el cumplimiento de estándares de dotaciones para la ordenación de sectores con presencia de elementos singulares. En concreto en sectores en los que por su localización aislada o su uso característico, en particular el industrial, turístico o residencial no permanente, resulte previsible que el disfrute de alguna de las reservas para dotaciones vayan a corresponder mayoritariamente a los propios habitantes o usuarios del sector, el instrumento de planeamiento podrá contener determinaciones, expresamente justificadas y detalladas, que habiliten y fijen las condiciones del uso privado de las mismas, sin perjuicio de su titularidad pública.

En las áreas de reforma interior, los Planes Generales de Ordenación Urbanística o, en su caso, los Planes Especiales que las ordenen deberán justificar las determinaciones que, en el marco de lo dispuesto en el referido artículo 17 y de forma acorde con la entidad y los objetivos de las actuaciones a realizar, establezcan sobre reserva para

dotaciones y densidad o edificabilidad. Y cuando el uso en dichas áreas sea intensivo, su ordenación requerirá el incremento de las reservas para dotaciones, la previsión de nuevas infraestructuras o la mejora de las existentes, así como otras actuaciones que sean pertinentes por razón de la incidencia de dicha ordenación en su entorno.

3.2.- Régimen Urbanístico del Suelo.

3.2.1.- Consideraciones previas.

El "ius aedificandi" comprende la edificabilidad del suelo a través de la existencia de un volumen de edificación que debe corresponderle al derecho de propiedad. Pero la legislación estatal del suelo no establece un mínimo de aprovechamiento que deba corresponderle a la propiedad del suelo en abstracto. La legislación urbanística autonómica a su vez no habla de derecho de propiedad sino de suelo. Se determinan las cualidades y características del suelo, en cuanto objeto del derecho de propiedad.

En el régimen legal estatal del suelo se establecen tres clases básicas de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable.

La Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de Marzo de 1997, a pesar de que anuló en gran medida el Texto Refundido de 1992 en lo referente al régimen del suelo, declaró válida la competencia estatal para establecer las tres clases de suelo, puesto que en sí, esta clasificación no implicaba que el legislador estatal diseñara modelo urbanístico alguno. Y además con carácter imperativo lo único que hacía era atribuir al titular de la potestad de planeamiento la división del ámbito territorial municipal en todas o algunas de las siguientes categorías básicas: suelo consolidado urbanísticamente, suelo apto para el proceso urbanizador y suelo preservado de tal proceso.

El régimen básico del suelo fue modificado sustancialmente por la Ley 6/1998 de 13 de Abril, sobre régimen del Suelo y Valoraciones, que dejó de contemplar el sistema de adquisición gradual de facultades urbanísticas. Regula en el Título II el régimen urbanístico de la propiedad del suelo, que contiene dos capítulos, el primero trata sobre la clasificación del suelo y el segundo, sobre los derechos y deberes de los propietarios.

A su vez el Decreto Ley 4/2000 introdujo importantes modificaciones en el régimen del suelo y especialmente en el Suelo No Urbanizable. No obstante estas modificaciones hay que estudiarlas a la luz de la interpretación que de la normativa estatal ha realizado la STC 164/2001 de 11 de Julio. Sentencia que ha comportado la modificación de la Ley 6/98, a través de la Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes y de liberalización en el sector inmobiliario y transportes, que rescata la categoría de inadecuado para el suelo no urbanizable que había sido

suprimida por el anteriormente nombrado Decreto Ley 4/2000. Así se considera suelo no urbanizable aquellos terrenos "que el planeamiento general considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el párrafo anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que considere inadecuados para el desarrollo urbano, bien por imperativo del principio de utilización racional de los recursos naturales, bien de acuerdo con criterios objetivos de carácter territorial o urbanístico establecidos por la normativa urbanística".

No se ha aprovechado esta modificación de la Ley 6/1998 para haber introducido un cambio en el párrafo 1º del artículo 9 de manera que además de los planes de ordenación del territorio y la legislación sectorial, se incluyera el planeamiento urbanístico como instrumento habilitado para establecer el régimen de especial protección del suelo no urbanizable, en el mismo sentido que la STC 164/2001 había señalado.

La LOUA, en consonancia con el art. 14, 2 b) de la ley 6/98, contempla la cesión gratuita de los sistemas generales que el planeamiento general incluya en un ámbito de gestión en el Suelo urbano y permite la exclusión de los que tengan carácter singular o interés supramunicipal de la clasificación del suelo aunque deberá adscribirse a una de las clases de éste, a efecto de su valoración y obtención.

La Ley autonómica confiere al planeamiento la legitimidad para establecer la clasificación del suelo, que se completa a través del establecimiento, para cada clase, de las diversas categorías del suelo cuya concreción también se le ha conferido al planeamiento; utilizando el concepto de categorías introducido por la legislación canaria, y distingue dentro del Suelo Urbano no consolidado distintas subcategorías.

CUADRO CLASES-CATEGORÍAS SUELO EN LA LOUA

URBANO
Consolidado
No Consolidado
URBANIZABLE
Ordenado
Sectorizado
No Sectorizado
NO URBANIZABLE
Especial protección por legislación específica.
Especial protección por planificación territorial o urbanística.
Carácter natural o rural.
Hábitat rural diseminado.

3.2.2.- Las clases y las categorías del suelo.

3.2.2.1.- Suelo Urbano.

La LOUA define el Suelo Urbano en su art. 45, diciendo su nº 1, textualmente lo siguiente: "Integran el suelo urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística y, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal, adscriba a esta clase de suelo por encontrarse en algunas de estas circunstancias:

Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.

Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones".

La Redacción del PGOU de Ojén ha de tener en cuenta que el apartado a) supone una mayor exigencia que la establecida en la legislación estatal ya que además de que el suelo de que se trate tenga los servicios mínimos deben formar parte de un núcleo de población o ser susceptible de incorporarse a él en ejecución del Plan. El art. 8 de la Ley 6/98 es un criterio básico, de contenido que explícitamente se configura como mínimo, a partir del cual el legislador autonómico puede suplementar los requerimientos para la procedencia de esa clasificación.

En cuanto al segundo apartado, igualmente se establece un elemento complementario al de la consolidación por la edificación como es el de su integración en la malla urbana de acuerdo con los criterios jurisprudenciales expresados anteriormente.

En cuanto al tercer criterio es un tanto innecesario puesto que podía haberse incluido dentro del primero.

3.2.2.1.1.- El Suelo Urbano consolidado.

Se define como Suelo urbano consolidado al integrado por los suelos urbanos descritos en el nº 1 del art. 45 de la LOUA, cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares y no deban quedar comprendidos como suelo no consolidado.

En el artículo 148.4 LOUA se dispone que tendrán la condición de solar "las parcelas de suelo urbano dotadas de los servicios y características que determine la ordenación urbanística, y como mínimo los siguientes:

Acceso rodado por vía urbana pavimentada.

Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.

Evacuación de aguas residuales a la red pública.

Que tengan señaladas alineaciones y rasantes, si existiera planeamiento".

El Texto Refundido de 1992, repuesto parcialmente en Andalucía como legislación propia, posibilitaba la equidistribución en el Suelo Urbano consolidado. Permitía por tanto equidistribuir cargas y beneficios en la gestión del Suelo Urbano consolidado.

No obstante, la nueva Ley de Ordenación Urbanística no ha recogido en su articulado la posibilidad de equidistribución en el Suelo Urbano consolidado de las cargas y beneficios que provoca la ejecución de los planeamientos y ello es así a pesar de las importantes inversiones que los Ayuntamientos están obligados a soportar.

En primer lugar, ha reducido el concepto de suelo urbano consolidado prácticamente al de solar y por ende ha generalizado y ampliado el concepto de suelo urbano no consolidado. En segundo lugar, permite que con los ingresos destinados al Patrimonio Público del Suelo se puedan ejecutar actuaciones públicas, o el fomento de actuaciones privadas previstas en el planeamiento para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada. Esta última posibilidad puede ir en contra de la legislación básica estatal y en concreto del art. 276 del Texto Refundido de 1.992 que prescribe que los ingresos del Patrimonio Municipal del Suelo se destinarán a su conservación y ampliación y no a la realización y obtención de equipamientos.

3.2.2.1.2.- Suelo Urbano no consolidado.

Para la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía tienen el carácter de suelo urbano no consolidado los terrenos que forman parte del suelo urbano en los que concurren algunas de las siguientes circunstancias:

Carecer de urbanización consolidada por:

No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas precisos, o unos y otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

Precisar la urbanización existente de renovación; mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.

Formar parte de Áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

El Suelo Urbano no consolidado, se ha definido con cierta complejidad e imprecisión. Así, en primer lugar se define como SUNC los terrenos que carezcan de urbanización consolidada por no tener los servicios, infraestructuras o dotaciones públicas precisos o porque aunque los tengan no estén proporcionados o no sean adecuados. No debe olvidarse además que la legislación estatal establece como obligación del Suelo Urbano consolidado el completar la urbanización.

También considera la LOUA que carecen de urbanización consolidada a efectos de su consideración como SUNC, los terrenos que aun cuando estén dotados de todos los servicios estén precisados de obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas para su renovación, mejora o rehabilitación.

Estas actuaciones integradas aunque no se dice, conllevarán la equidistribución de cargas y beneficios. Pero podrá limitarse a lo dispuesto en el art. 105.5 LOUA que establece que "la delimitación de unidades de ejecución podrá circunscribirse a la fijación del ámbito de sujeción al pago de cuotas de urbanización para la cobertura del coste de las infraestructuras, los servicios y los equipamientos previstos por el planeamiento".

En segundo lugar se consideran SUNC los que forman parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas a las que el planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente inferior. Así pues este aprovechamiento tiene que ser considerablemente superior, definición imprecisa y ambigua cuyo porcentaje para su consideración como considerablemente superior debe fijarse reglamentariamente o al menos por el PGOU. Y se requiere además como otro requisito que la ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

En cuanto al primer instrumento utilizado para paliar la falta de equidistribución de cargas y beneficios en el Suelo Urbano consolidado, la ampliación del concepto de Suelo Urbano no consolidado, ha sido de tal relevancia que ha dado lugar a que esta categoría de Suelo Urbano, el no consolidado, se subdivida en dos subcategorías con un régimen jurídico diferente:

- Suelo urbano no consolidado incluido en unidad de ejecución.
- Suelo urbano no consolidado no incluido en unidad de ejecución.

a) Suelo urbano no consolidado incluido en unidad de ejecución.- Esta subcategoría de suelo se equipara, en cuanto a su régimen jurídico, al suelo urbanizable ordenado siempre que no esté sujeto a un planeamiento de desarrollo, en cuyo caso se equipará al suelo urbanizable sectorizado.

Se permite la autorización de actos de construcción, edificación e instalación en parcelas, sin que esté la urbanización finalizada y siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Firmeza del instrumento de equidistribución en vía administrativa. La utilización de la vía judicial contra el instrumento de equidistribución no impediría, por tanto, esta autorización. No obstante, si se hubiese suspendido judicialmente la puesta en marcha de dicha equidistribución, no se deberían autorizar las obras relacionadas anteriormente.

- Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución. No se exige como en el apartado anterior la firmeza, pero lo prudente sería esperar a que ésta se produjera.

- Previsibilidad, según el estado real de las obras y según apreciación del Ayuntamiento, de que cuando se termine la edificación, igualmente esté terminada la urbanización y adquirido los servicios para su conversión en solar. Será necesario el correspondiente aval que garantice las obras a ejecutar.

- Compromiso del propietario, realizado expresa y formalmente, de no ocupar ni utilizar la construcción, edificación e instalación hasta que no estén completamente terminadas las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los servicios.

Estará obligado a consignar estos compromisos en los negocios jurídicos que realice con terceros, si implican traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación. Reglamentariamente deberá determinarse como deben formalizarse estos compromisos y si procede su inclusión en el Registro de la Propiedad. No podrá concederse licencia de primera ocupación hasta que no finalicen las obras de urbanización.

b) Suelo urbano no consolidado, no incluido en unidad de ejecución.- Dentro de esta subcategoría hay que distinguir entre los incluidos o no dentro del área de reparto.

Los terrenos están vinculados al destino previsto por el planeamiento y afectado al cumplimiento de los deberes. Las cesiones son las mismas que las previstas para el suelo urbanizable en el art. 54 LOUA, es decir, para las del ordenado.

Ahora bien, si el SUNC está incluido en área de reparto, será el diez por ciento del aprovechamiento medio ya urbanizado y si no está incluido en el área de reparto será el diez por ciento pero del aprovechamiento asignado por el Planeamiento. Correlativamente los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio en el primer caso y en el del aprovechamiento objetivo en el segundo caso.

También se permite por la ley la edificación, aún cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar y mediante el cumplimiento de una serie de requisitos como son:

- La cesión del suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico para el Ayuntamiento. Y en su caso, la adquisición por el Ayuntamiento mediante transferencias de los excedentes de aprovechamiento o sus equivalentes económicos.
- La asunción del compromiso de urbanización en el mismo sentido que señalábamos para el SUNC, incluido en unidades de ejecución con las correspondientes garantías y complementado además por el de formalizar las cesiones dotacionales pendientes.

Finalmente cabe señalar, que los terrenos obtenidos por el municipio en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, están afectados a los destinos previstos por el planeamiento urbanístico. Las cesiones obtenidas como producto del aprovechamiento urbanístico del diez por ciento, o de los excesos de aprovechamiento o su equivalente en metálico, tendrán que incorporarse obligatoriamente al Patrimonio Público del Suelo.

3.2.2.1.3.- Vigencia de la distinción entre estas categorías de suelo urbano.

La Disposición Transitoria Primera de la LOUA establece que la distinción de suelo urbano consolidado y no consolidado es de inmediata aplicación y señala los criterios a tener en cuenta para establecerla en el planeamiento vigente sin que sea necesario proceder a su adaptación. Así se recoge en dicha Disposición que cuando el municipio disponga de PGOU, Normas Subsidiarias o Delimitación de Suelo Urbano y cuente además con ordenación pormenorizada que permita la edificación y no requiera la delimitación de unidades de ejecución, este suelo urbano se considerará consolidado. Las pequeñas cesiones que estén individualizadas y que sean exigibles no desvirtúan necesariamente el carácter de suelo urbano consolidado.

3.2.2.2.- Suelo Urbanizable.

Al contrario que en la legislación estatal, no hay propiamente, en la LOUA, una concepción residual de este suelo sino que más bien este carácter a quien se le confiere es al SNU a través del art. 46.1 k) LOUA que dispone que el Plan adscribirá a la clase de suelo no urbanizable los terrenos en que se dé la circunstancia de ser improcedente su transformación por razones de sostenibilidad, racionalidad o condiciones estructurales del municipio. Esta residualidad material del SNU deriva de la generalidad con que está formulado el apartado k) que viene a coincidir con el criterio de la inicial redacción del art. 9 de la ley 6/98, el de inadecuado para el desarrollo urbano, y con la reciente modificación de la misma, recogida en la Ley 10/2003, de 20 de mayo.

El art. 47 de la LOUA, que regula el Suelo Urbanizable, no establece propiamente cuales son los supuestos que integran esta clase de suelo. Seguramente para no incurrir en una contradicción formal con la legislación estatal.

Directamente instituye tres categorías de suelo urbanizable:

* *Suelo Urbanizable Ordenado*: Está integrado por los terrenos incluidos en sectores para los que el Plan General, sin necesidad de Plan Parcial, establezca la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución (esta categoría supone una novedad con respecto a la legislación estatal).

* *Suelo Urbanizable Sectorizado*: integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, delimitándose por el Plan General de Ordenación uno o más sectores a desarrollar por los Planes Parciales de Ordenación. El Plan General de Ordenación Urbanística fijará las condiciones y los requerimientos exigibles para su transformación mediante los Planes Parciales. Una vez

aprobada su ordenación detallada pasa a tener la consideración de suelo urbanizable ordenado.

* *Suelo Urbanizable No Sectorizado*: integrado por los restantes terrenos adscritos al suelo urbanizable. Esta categoría deberá tener en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible.

En cuanto a su régimen jurídico viene regulado en los artículos 53 y 54 LOUA. Se distingue un régimen para el suelo urbanizable sectorizado y para el no sectorizado, distinguiendo si cuenta previamente con ordenación pormenorizada. Así:

* Sin Ordenación Pormenorizada.

La utilización normal del Suelo Urbanizable no sectorizado o sectorizado que no cuente con ordenación pormenorizada es el de construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos así como las de naturaleza provisional realizadas con los requisitos establecidos en el artículo 52.3 LOUA.

También en el Suelo Urbanizable No Sectorizado se pueden autorizar las actuaciones de interés público, previstas para el SNU, cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social. Deberá llevarse a cabo con arreglo al procedimiento establecido en los artículos 42 y 43 LOUA.

Dado que el Suelo Urbanizable No Sectorizado tiene una vocación, con el mero transcurso del tiempo, de ordenarse, no parece muy acertado que tenga el mismo régimen de aprovechamiento que el SNU sin restricción alguna, porque puede originar una rémora para una futura ordenación de la ciudad. La LOUA no establece limitación alguna en la aplicación del régimen del SNU para el Suelo Urbanizable No Sectorizado, si bien permite que el Plan General establezca con carácter general o para zonas concretas los usos incompatibles de esta categoría del suelo; por ello la Revisión del PGOU de Ojén deberá regular este tema con especial interés.

* Con Ordenación Pormenorizada.

La Ordenación pormenorizada se produce directamente desde el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan de Sectorización o a través del Planeamiento de desarrollo (Plan Parcial). La aprobación de la ordenación detallada del suelo urbanizable determina:

a) La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.

b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los

deberes enumerados en el artículo 51 LOUA, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.

c) El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51 LOUA, así como a ejercitar los derechos determinados en su artículo 50.

d) La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento.

3.2.2.3.- Suelo no urbanizable

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía que ha sido aprobada por el Parlamento andaluz el mes de Diciembre de 2.002 contiene un nuevo régimen del SNU del que puede destacarse lo siguiente:

3.2.2.3.1 Actuaciones urbanísticas

El suelo no urbanizable se define en su artículo 46 poniendo fin a la concepción residual y adoptando un enfoque positivo que lo define con arreglo a sus valores y características y no por estar vetado para un desarrollo urbano.

En su exposición de motivos se precisan los criterios siguientes por los que determinados terrenos deben ser excluidos del proceso urbanizador:

Por sus valores naturales, ambientales y paisajísticos que puedan estar ya reconocidos en legislaciones sectoriales o por el Plan General.

La preservación del proceso urbanizador por estar expuestos a riesgos naturales o tecnológicos.

La necesidad de ubicar en ellos determinadas actividades o usos que deban estar necesariamente alejados de la ciudad.

Criterios de sostenibilidad, crecimiento racional y ordenado de la ciudad y las propias características estructurales del municipio.

El art. 46 ha plasmado estos criterios de la exposición de motivos integrando dentro del SNU los terrenos a los que el PGOU adscriba a esta clase de suelo por:

a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de estos, cuyo régimen jurídico demande para su integridad y efectividad la preservación de sus características. Por ello los espacios sujetos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público no están excluidos en general de la posibilidad de una transformación física. Lo que conlleva que el planificador urbanístico no se encuentra en este caso predeterminado a la hora de decidir la clase urbanística que corresponde a los terrenos afectados, si bien, si estará, en cambio, condicionado en cuanto a los usos edificatorios que se podrá asignar a los mismos.

b) Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que de conformidad con dicha legislación estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general. Este apartado está en concordancia con la legislación estatal.

c) Ser merecedores de algún régimen de especial protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico. Esta especial protección otorgada por el PGOU es una novedad de la LOUA que no viene recogida por la Ley 6/1998. No obstante esta discordancia hay que considerarla correcta a la luz de la STC 164/2001 de 11 de Julio, a pesar que no haya sido recogida por la modificación que la Ley 10/2003, de 20 de mayo, ha realizado a la Ley 6/1998, y por tanto, se considera que la Revisión del PGOU de Ojén es instrumento válido para establecer la especial protección.

d) Entenderse necesario para la protección del litoral. La intensa y anárquica construcción en el litoral andaluz motiva una serie de preceptos que intentan preservar lo que aun queda sin urbanizar. Para poner freno a la expansiva urbanización en el litoral se posibilita la clasificación como SNU de los terrenos que el planeamiento considere necesarios para la protección. Dentro de éstos no hay que considerar únicamente los que forman parte de la servidumbre de protección (a la que el artículo 17 le atribuye el destino de espacios libres de uso y disfrute público) sino que podrían considerarse también los que formen parte de la zona de influencia, que será como mínimo de quinientos metros a partir del límite interior de la ribera del mar y que se puede extender aún más en razón de las características del territorio, siempre que sea dificultoso o no sea posible evitar la urbanización continua y las pantallas de edificación en dicha zona.

e) Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, es decir utilización

racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la del suelo no urbanizable. Esta clasificación de SNU coincide con la legislación estatal y al corresponderle a la Comunidad Autónoma la aprobación de los Planes de Ordenación del Territorio pueden ser un buen instrumento para limitar crecimientos indeseados y desaforados de una manera participativa y reglada.

f) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo. Coincide igualmente con la categorización de preservados en función de una serie de valores que establece la legislación estatal.

g) Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar. Es una novedad importante la incorporación del concepto de núcleo rural para reconocer una realidad existente en Andalucía.

h) Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

i) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

j) Proceder la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorgue soporte la urbanización. La incompatibilidad medioambiental recogida aquí no sería la que dé lugar a la especial protección puesto que en este caso se incluiría dentro del apartado b).

k) Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio. Este supuesto supone una opción legal lógica, ya que aquellos terrenos donde la urbanización presente costes desproporcionados o donde concurren causas de inadecuación técnica no tiene sentido que se clasifiquen como suelo urbanizable. O simplemente para preservar un determinado modelo territorial libremente asumido en el ejercicio de las políticas de ordenación del territorio y urbanística.

La capacidad de inclusión por parte de la legislación autonómica de estos diversos supuestos de SNU ha quedado claramente revalidada por la STC 164/2001 de 11 de Julio y por la modificación de la Ley 6/98 a través de la Ley 10/2003 que ha vuelto a rescatar la categoría de inadecuado.

En cuanto al régimen transitorio, la disposición transitoria primera 1, 1ª d) LOUA, de aplicación íntegra, inmediata y directa, cualquiera que sea el instrumento de planeamiento en vigor, establece que “tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección aquellos terrenos vinculados a esta clase de suelo por la legislación ambiental cuando su régimen exija dicha especial protección”.

Esto significa entre otras cuestiones, que los suelos no urbanizables calificados de especial protección por los Planes Especiales de Protección del Medio Físico de cada una de las provincias andaluzas entrarán dentro de este concepto transitorio de suelo no urbanizable de especial protección, puesto que el art. 15.5 de la Ley de Inventario de Espacios Protegidos establece el carácter supletorio de estos Planes en relación con las disposiciones específicas de protección de los espacios naturales.

3.2.2.3.2. Contenido urbanístico legal del derecho propiedad del SNU.-

En el capítulo segundo del Título II LOUA se regula el régimen de las distintas clases del suelo.

En la Sección 1ª se regula con carácter general el contenido urbanístico de la propiedad del Suelo. Forman parte del contenido urbanístico de cualquier clase de suelo, los siguientes derechos y deberes:

* Derechos.

El uso y disfrute y la explotación normal del bien ha de realizarse conforme a la legislación que le sea aplicable y en particular con la ordenación urbanística. En los terrenos que pertenezcan al suelo no urbanizable y suelo urbanizable no sectorizado, lo anterior comprende:

a) Actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos ordinarios e instalaciones adecuadas, que no supongan la transformación de dicho destino ni las características de la explotación.

Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables por razón de la materia, y cuando además consistan en instalaciones u obras deben realizarse de conformidad con la ordenación urbanística aplicable. En el SNU de especial protección esta facultad se entiende con el alcance que sea compatible con el régimen de protección a que esté sujeto.

b) En las categorías de suelo no urbanizable de preservación del carácter natural o rural y del Hábitat rural diseminado, el desarrollo de usos que excedan de lo señalado en el párrafo precedente deberá estar legitimado por el planeamiento territorial, urbanístico o medioambiental. En el SNU de especial protección habrá que estar, en cambio, a lo que

atribuya el régimen de protección a que esté sujeto por la legislación sectorial o la ordenación del territorio que haya determinado su clasificación o el Plan General de Ordenación Urbanística.

En el suelo urbanizable no sectorizado la única diferencia con el SNU es la consulta al Municipio para promover su adscripción a la categoría de suelo sectorizado u ordenado y la iniciativa para promover su transformación.

* Deberes.

A los propietarios del SNU le afectan los que se establecen con carácter general en el contenido urbanístico de propiedad, que son los siguientes:

Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como, en su caso, el cumplimiento de las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos en el artículo anterior.

Contribuir en los términos previstos en la LOUA a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal y cuantos valores en él concurren, en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.

3.2.2.3.3 Régimen del Suelo No Urbanizable.

En la sección 2ª del capítulo segundo del Título II LOUA se regula el contenido urbanístico de las distintas clases del suelo no urbanizable, distinguiéndose:

A) SNU NO ADSCRITO A RÉGIMEN DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

En este suelo pueden realizarse los siguientes actos:

1) Las obras o instalaciones precisas para el desarrollo de actividades enumeradas en el artículo 50.B, a) LOUA (utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga), que no estén prohibidos expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, los Planes de Ordenación del Territorio, el Plan General de Ordenación o Planes Especiales.

Se prohíben las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno derecho cuantos actos administrativos las

autoricen contraviniendo lo dispuesto en la legislación aplicable por la razón de la materia o los planes urbanísticos.

2) Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que estén expresamente permitidas por el Plan General de Ordenación o Plan Especial de desarrollo y sean consecuencia de:

- El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
- La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.
- Las características propias de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.
- La ejecución, mantenimiento y servicio de las infraestructuras públicas, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.
- La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

Estos actos están sujetos a licencia municipal salvo aquellas segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos, aunque en este último caso se requiere la correspondiente declaración municipal de innecesariedad de licencia.

En cuanto al primer apartado, el Plan General de Ordenación Urbanística tendrá que actualizar que hay que entender como una consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas; pudiendo considerarse, entre otras cuestiones, dentro de este apartado las edificaciones destinadas al alojamiento de temporeros emigrantes que proporcionen una gestión más adecuada de la explotación agraria.

La inclusión de los hábitats rurales en la LOUA tiene un valor positivo, pero su regulación es deficiente en contraposición con otras legislaciones autonómicas. Se ha suprimido la aplicación de los sistemas de actuación previstos para la gestión de estos núcleos rurales. Reglamentariamente deberán determinarse los mecanismos necesarios para resolver los déficits dotacionales y mientras que ello no se produzca, el Plan General de Ordenación Urbanística deberá regularlos. En cualquier caso, estos hábitats rurales son los que ya existen, no pudiendo configurarse nuevos asentamientos.

También se contemplan en el cuarto apartado la ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos, usos tradicionalmente autorizados en el SNU.

El régimen de autorización de vivienda familiar aislada a que se refiere el apartado 5), ha ampliado sus requisitos. En primer lugar se exige que haya necesidad justificada de vivienda. Este es un concepto jurídico indeterminado de muy difícil concreción, de contenido social y poco jurídico. En segundo lugar, el carácter de unifamiliar, no el de familiar

que comprendía el de bifamiliar o plurifamiliar (el cortijo). Esto último ya no será posible. Y en tercer lugar se requiere que esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos. Esta vinculación no tiene carácter registral.

Por otra parte la no inducción a la formación de nuevos asentamientos va a ser una condición para todo tipo de aprovechamiento en el SNU no sólo para las edificaciones de viviendas unifamiliares.

El concepto de núcleo de población no venía definido en la ley del Suelo estatal, ni siquiera en el artículo 36.c) del Reglamento de Planeamiento que lo remitía al Plan General. Mientras que la LOUA, al contrario que otras legislaciones autonómicas, tampoco define el núcleo de población. Lo que sí hace es recoger los actos que considera que inducen a la formación de nuevos asentamientos, comprendiendo dentro de éstos los de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

3) Las actuaciones de interés público.

1. Régimen General: Plan Especial. Proyecto de Actuación.

En la Ley andaluza se han incluido bajo la rúbrica de actuaciones de interés público en terrenos con el régimen del SNU las actuaciones en SNU que comportan un aprovechamiento cuasi urbanístico. Estas actuaciones tienen por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones para implantar usos de infraestructura, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para industriales, terciarios, turísticos no residenciales u otros análogos. Siempre que su autorización sea viable mediante la aprobación de un Plan Especial o Proyecto, por el procedimiento del Plan en el primer caso y por un procedimiento algo más reducido en el segundo. Se ha suavizado la lista enunciativa o taxativa de los tipos de establecimientos comprendidos en estas Actuaciones de Interés Público que podían establecerse por las Directrices Urbanísticas del Anteproyecto del 98, al otorgarse ahora un carácter orientativo al establecimiento del tipo de actividades por las Normativas Directoras. La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación producirá la calificación urbanística de los terrenos necesarios en los términos y plazos precisos para la legitimación de aquella, transcurridos los cuales cesa la vigencia de la calificación. Procede Plan Especial en el caso de actividades en las que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.
Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.

Afectar a la ordenación estructural del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.

En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.

En los tres primeros apartados la aprobación definitiva de los Planes Especiales le corresponde a la Junta de Andalucía, puesto que incluyen actuaciones urbanísticas con incidencia o interés supramunicipal (art. 31,1 B LOUA).

En cuanto al cuarto supuesto, cuando se trate de actuaciones que comprendan una superficie superior a 50 hectáreas y salvo que contengan determinaciones propias de la Ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación urbanística, la aprobación le corresponderá al Ayuntamiento.

En los restantes supuestos procederá la formulación de un Proyecto de Actuación, cuya aprobación le corresponderá, en todo caso, al Ayuntamiento.

2. Contenido del Plan Especial o Proyecto.

No se establece en la LOUA un diferente contenido para los Planes Especiales y para los Proyectos. Con respecto al régimen vigente hasta ahora supone un mayor grado de exigibilidad y concreción la documentación exigida para llevar a cabo actuaciones cuasi urbanísticas en el SNU.

Entre el contenido de estos Planes Especiales o Proyectos, que incluyen la identificación de la entidad pública o privada promotora de la actuación, descripción detallada de ésta, situación, características físicas, socioeconómicas y jurídicas, destacan las obras exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad, el compromiso del pago de la prestación compensatoria, la viabilidad económica y financiera del plazo de duración de la calificación urbanística de los terrenos, la justificación de la implantación en SNU y de la ubicación concreta propuesta, así como la no inducción de la formación de nuevos asentamientos. Estas determinaciones del contenido tienen un carácter de mínimo, finalizándose con la posibilidad abierta de incluir cualquier otra determinación que complete la caracterización de la actividad y permita una adecuada valoración de los requisitos exigidos.

3. Obligaciones.

El Promotor deberá asumir mínimamente una serie de obligaciones, lo que no excluye la posibilidad de que voluntariamente asuma otras para reforzar la utilidad pública o el interés social de la actuación. Las obligaciones mínimas son:

- Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.

- El pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y la constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 5 LOUA. En definitiva, la LOUA lo que establece es que cuando la ordenación urbanística otorgue al suelo la posibilidad de llevar a cabo en el suelo clasificado como no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario tiene el derecho a materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y con la correspondiente aprobación del Plan Especial y Proyecto de Actuación y licencia, previo el pago de una prestación compensatoria de cuantía del diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos. Los Municipios pueden establecer mediante Ordenanza cuantías inferiores según el tipo de actividad y condiciones de implantación.

- Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por esta ley de la obtención de licencia previa.

4. Requisitos.

Este tipo de edificaciones deben cumplir dos requisitos:

- Procedencia o necesidad de emplazamiento en el medio rural.
- Declaración de utilidad pública o interés social.

El primer requisito supone una mejor regulación de esta exigencia que ya se había interpretado de manera flexible con respecto a la legislación anterior. En efecto, actividades que hayan de emplazarse en el medio rural, entendido como aquellas que no podían emplazarse en el resto de los suelos, era una interpretación rígida y que en la práctica no se podía cumplir. Por ello parece más adecuada la regulación de la LOUA que lo que exige más bien es que la actividad sea procedente en el medio rural, es decir, que no sea incompatible.

En cuanto al segundo requisito, el de la utilidad pública o interés social, viene reiteradamente reconocido por la Jurisprudencia, entendiéndose que la declaración de utilidad pública o interés social no es una potestad discrecional, sino que se trata de un concepto jurídico indeterminado.

Ahora bien hay que tener en cuenta que se trata de aplicar un concepto jurídico indeterminado de gran imprecisión, en cuya interpretación exacta ha de reconocerse a la Administración, como señala la S.T.S. 18-7-1997 RJ (1997/6039), "un amplio margen de apreciación, no sólo por ello sino porque se utiliza una expresión, la del interés social, para cuya concreción es razonable que deba aceptarse, en principio, la preferencia de las valoraciones de quien institucionalmente tiene encomendado el

cuidado de los intereses colectivos, frente a los criterios lógicamente subjetivos de los particulares”.

Por ello, en el caso de que la utilidad pública o el interés social vengan determinados por la legislación autonómica, la materialización del “ius aedificandi” plantea menos problemas. Sin embargo, será mucho más adecuado que el Planeamiento municipal predetermine cuáles son las actividades que encajan en estos supuestos, para lo que deberá tenerse en cuenta, más que el hecho de que estas instalaciones deben realizarse necesariamente en el ámbito rural, que sea más conveniente su implantación en dicho suelo, aunque también puedan incluirse en otro tipo de suelo. La ley 6/98, de 13 de abril, no establece la obligación de que se realicen necesariamente en el ámbito rural. Por todo ello el Plan General de Ordenación Urbanística deberá abordar la definición de estos conceptos.

Además de estos dos requisitos, la actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Esto significa en primer lugar que este tipo de actuaciones no están prohibidas para el SNU de especial protección siempre que sean compatibles con su régimen de protección. Y en segundo lugar la exigencia de no inducir a un nuevo asentamiento que en el régimen vigente anterior estaba referido exclusivamente a la autorización para viviendas familiares aisladas, se amplía ahora para estas actuaciones de interés público.

5. Procedimiento de los Proyectos de Actuación.

La regulación prevista para los Proyectos de actuación supone el fin del procedimiento bifásico (intervención municipal y autonómica) que ha sido habitual en la legislación precedente de los Textos Refundidos de 1.976 y 1992.

El procedimiento recogido en este artículo le confiere la competencia al Ayuntamiento para su aprobación sin necesidad de que se le delegue dicha facultad por la Comunidad Autónoma como se venía haciendo de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 77/1994, de 5 de abril. Se pone fin así a la necesidad de una delegación que no siempre se había conferido o renovado (tenía un tiempo de duración de cinco años) con criterios objetivos y racionales.

El proyecto de actuación es necesario, además de para las actividades de utilidad pública o interés social en las que concurran la procedencia o necesidad de implantación en el SNU reseñadas en el artículo anterior, para la autorización de la construcción de viviendas unifamiliares aisladas (art. 52.1 b LOUA)

El procedimiento para su aprobación es el siguiente:

- Solicitud del interesado acompañada del Proyecto de actuación y demás documentación exigida en el artículo anterior. Existe una mayor exigibilidad de documentación con respecto a la legislación anterior y además no se distingue de la exigida para los Planes Especiales, que obviamente deberá ser superior que la de los Proyectos de Actuación. Reglamentariamente deberán resolverse estas cuestiones.

- Resolución sobre su admisión o inadmisión a trámite a tenor de la concurrencia o no en la actividad de los requisitos establecidos en el artículo anterior. Esta resolución es competencia del Alcalde salvo que esté descentralizada en las Gerencias de Urbanismo o delegada en la Comisión de Gobierno.

Los requisitos que provocan la inadmisión son la concurrencia de utilidad pública o interés social y la procedencia o necesidad de implantación en el SNU. En cambio los defectos en el contenido del Proyecto de Actuación no provocarán la inadmisibilidad, sino la subsanación. Transcurridos dos meses desde la solicitud sin que se notifique la resolución de la admisión o inadmisión, el interesado podrá instar la información pública con los requisitos previstos por la ley.

En el caso de las viviendas unifamiliares aisladas no se ha establecido requisito alguno para su admisión o no a trámite, aunque podría interpretarse de acuerdo con lo señalado en el párrafo 1º del art. 42 LOUA que en este caso los requisitos exigibles serían el de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de suelo y que no induzca a la formación de nuevos asentamientos.

- Una vez admitido a trámite, información pública por plazo de veinte días mediante anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia con llamamiento a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del proyecto. El promotor de la actividad ha de tener la propiedad de los terrenos incluidos en la actuación o la autorización para su disposición, al no haberse previsto en esta clase de suelo procedimientos de equidistribución de cargas o beneficios.

Por esta razón, por propietarios incluidos en el ámbito del proyecto hay que entender, más bien, a los colindantes o a los que aunque tengan una discontinuidad física, resulten afectados de manera singular por el Proyecto de Actuación, pero no los incluidos, dentro del terreno en que se desarrolle el Proyecto, ya que al no poderse delimitar una unidad de ejecución en el SNU no podrá implicarse a otros propietarios distintos del promotor de la actividad, salvo que cuente con la autorización de éstos.

- Informe de la Consejería competente en materia de urbanismo, que deberá ser emitido en plazo no superior a treinta días. Se trata de un informe preceptivo pero no vinculante.

- Resolución motivada del Ayuntamiento Pleno, aprobando o denegando el Proyecto de actuación. Hay que volver a recordar que no se trata de una resolución discrecional del Ayuntamiento, sino que se está en presencia de conceptos jurídicos indeterminados que el Ayuntamiento estará obligado a apreciar en el sentido procedente.

- Publicación de la resolución en el Boletín Oficial de la Provincia. Este es un requisito procedimental que puede resultar excesivo, puesto que ha existido una información pública previa en la que han comparecido los interesados en el Proyecto, a los que bastaría notificarle la resolución.

El silencio administrativo tiene en cualquier caso valor negativo:

Por el transcurso del plazo de seis meses desde la formulación de la solicitud en debida forma sin resolución expresa.

Si practicada la información pública por el particular interesado, transcurriesen dos meses desde que haya remitido la documentación acreditativa del cumplimiento del trámite y el Proyecto de Actuación al Ayuntamiento para su aprobación y no se ha notificado resolución aprobatoria.

B) SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Su aprovechamiento está sujeto a una mayor restricción ya que sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, edificaciones o construcciones previstas y permitidas por el Plan General de Ordenación o Plan Especial, que sean en todo caso compatibles con el régimen de protección a que esté sometido.

En el suelo no urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el Municipio y sin derecho a indemnización alguna.

Destaca en este apartado el SNU que se entiende necesario para la protección del litoral. El art. 17.7 restringe de una manera importante el uso de los terrenos afectados por la Servidumbre de Protección del Litoral que aún no se encuentren en curso de ejecución. Sólo se permitirán los espacios libres de uso y disfrute público. En cambio, la ley de costas permite el uso privado aunque respetando las prohibiciones del art. 25.1.

3.3.- La ejecución del planeamiento.

3.3.1.- La coordinación entre las propuestas de planeamiento y la gestión y su consideración en el marco de los fines de la política urbanística que el Plan propone. Sujetos de la ejecución. Los convenios urbanísticos.

La Redacción del PGOU de Ojén y su adaptación a la LOUA conlleva necesariamente que la gestión y ejecución del nuevo Plan General se incardine en la concepción, regulación y fines que el nuevo marco legal, la LOUA, atribuye a la gestión urbanística.

Al respecto hay que tener en cuenta que la LOUA, ya desde su Exposición de Motivos incorpora una concepción del urbanismo dinámica y finalista, donde predomina su comprensión en su perspectiva política, como una manifestación del poder público y político. Desde esta perspectiva el urbanismo es entendido, ante todo, como políticas de ordenación de la ciudad (STC de 20 de marzo de 1997). En esta línea la LOUA dice que es uno de sus criterios básicos inspiradores el mantener, e incluso reforzar, el principio de la función pública del urbanismo. Un ejemplo de ello es la referencia a concretas instituciones que hace la Exposición de Motivos de la LOUA, como la del Patrimonio Público del Suelo, que es interpretada desde esta perspectiva: por ello se habla explícitamente del "...objetivo de dotar a las Administraciones de suelo para desarrollar las políticas urbanísticas públicas...", y el apartado 4 de la misma lleva literalmente la denominación de " Una Ley que apuesta por la intervención pública en el mercado del suelo".

Y al servicio de esa manifestación del poder político y de su realización en concretas políticas de ordenación de la ciudad, la gestión urbanística adquiere una enorme significación, puesto que más allá de la mera ejecución del planeamiento, la gestión es el medio y conducto por el que la política urbanística se lleva a cumplimiento. En efecto, aunque sigue siendo esencial la regulación normativa que el plan contiene, no constituye sin embargo la significación última de la actividad de los poderes públicos en este ámbito, sino se encuadra en la concreta política urbanística que por la ejecución finalmente se realiza.

En el caso concreto el documento del PGOU de Ojén esa visión global y coordinada del planeamiento y la gestión permite que las propuestas sobre la clasificación y calificación del suelo, la delimitación de unidades de ejecución, la definición de los sistemas de actuación, o el carácter público o privado de la iniciativa, entre otros aspectos, no se concluyan al margen de la política urbanística que se persigue.

Al contrario, partiendo del estatuto jurídico de cada una de las clases de suelo, tales determinaciones, en su concreción última, en la que resulte del acuerdo de aprobación definitiva del PGOU, se hace depender de los fines perseguidos por la política urbanística. Fines que el Plan identifica ahora como sugerencia y que el PGOU asumirá de modo vinculante. Fines que han sido suficientemente precisados, con los efectos internos propios del Plan, en el resto de este documento, ahora basta con su exposición más simple y esquemática.

El presente documento constata un hecho y una necesidad que condicionan el modelo urbanístico que se propone. Como hechos incontrovertibles están, por un lado, una población y un desarrollo creciente que conlleva una fuerte demanda de suelo urbanizable; por otro lado, la urgente y masiva necesidad de infraestructuras, dotaciones y servicios, lo cual viene motivado por su carencia previa, pero también por las previsibles necesidades futuras, por el carácter turístico del municipio y, sobre todo, por el legítimo y justo deseo de la comunidad de aspirar a lo mejor, a dotaciones que no sólo satisfagan sus necesidades estructurales primarias, sino que constituyan por sí mismo un motor de creación de riqueza y empleo, un equipamiento adicional, e incluso un verdadero atractivo de lo que Ojén puede ofrecer. Todo ello con un desarrollo sostenible, equilibrado, armónico y respetuosos con los intereses públicos en juego, como la LOUA exige y este Plan propone.

Para responder a ese hecho y a esa necesidad, el Plan parte del marco legal del derecho de la comunidad a participar en las plusvalías que genere la acción urbanística de sus entes públicos (art. 47 de la CE) y del deber que a todo propietario incumbe, en mayor o menor grado según su clasificación de suelo (art. 51 de la LOUA), de culminar el proceso de urbanización. La STC de 20 de marzo de 1997 habla expresamente del logro de la finalidad esencial e inspiradora de toda la regulación del estatuto de propiedad urbana de incorporar a los propietarios de suelo al proceso urbanizador y al subsiguiente edificatorio. Desde este marco, es necesario considerar que ni dicha participación en las plusvalías, ni la actividad urbanizadora, deben considerarse de modo reductivo sino que, como ponen de manifiesto los arts. 3.1, 30, 51, 113, 117, etc. de la LOUA, deben entenderse e interpretarse en función de la finalidad de conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de la ciudad.

Con estos presupuestos el Plan puede legítimamente encauzar el subsiguiente proceso de elaboración del Plan al resultado del proceso de participación ciudadana, en el sentido de que, una vez constatado en que medida los propietarios de suelo y los distintos sectores sociales, económicos y empresariales se implican y comprometen con un desarrollo y mejora de la ciudad como el propuesto, se tomarán las decisiones definitivas sobre planeamiento y gestión.

En la configuración de los contenidos propios de la actividad de ejecución no podrá prescindirse del art. 86 de la LOUA que enuncia los contenidos de esta actividad de ejecución:

- a) La determinación del carácter público o privado y de la forma de la gestión.
- b) La organización temporal de la ejecución y la fijación del orden de las actuaciones.
- c) La delimitación de la unidad de ejecución y la elección del sistema de actuación o, en el caso de las dotaciones, la fijación de las fases y del procedimiento de realización de las obras.
- d) La realización de las obras de urbanización y edificación o de las obras públicas ordinarias pertinentes, en el seno, en su caso, de la correspondiente unidad de ejecución, cuando el sistema de actuación sea el de expropiación o el de cooperación; y la exigencia, dirección, inspección y control de dicha realización, en otro caso. La ejecución de las dotaciones incluidas en unidades de ejecución comprende en todo caso las obras de urbanización y podrá comprender también las de edificación, según se establezca en las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística y cuando así se prevea expresamente en el correspondiente instrumento de planeamiento.
- e) La conservación de las obras de urbanización y de la edificación.

En la elaboración del PGOU tendrán singular relevancia las posibilidades que la LOUA contempla sobre la intervención de distintos sujetos de la gestión urbanística:

1.- La Administración Pública, que puede asumir íntegramente la actividad de ejecución en los supuestos de determinación de un sistema de ejecución pública. La STC de 20 de marzo de 1997 expresa así el papel de la administración: "la dirección y control de la ejecución (de la urbanización) es siempre pues una actividad pública, dado que la transformación del suelo a través de la urbanización se configura como una obra pública, sin perjuicio de que, como establece el art. 4.2 (del Texto Refundido del 92), dicha gestión pueda ser asumida directamente por la propia Administración o encomendada a la iniciativa privada o a entidades mixtas". Ese papel incluso puede determinar la alteración de los sujetos dado que, como dice la sentencia citada, el logro de la finalidad esencial e inspiradora de toda la regulación del estatuto de propiedad urbana (conforme al título competencial del art. 149.1.1º) de incorporar a los propietarios de suelo al proceso urbanizador y al subsiguiente edificatorio, puede obtenerse por diversas vías de reacción jurídica, que no se limita a la medida expropiatoria (o la alternativa de la venta forzosa), sino que admite otras modalidades, como es la opción de la LOUA por el agente urbanizador.

2.- Los propietarios de suelo, en el caso de un sistema de ejecución privada, pero siempre en la perspectiva antes expuesta de fijación de

unas condiciones y plazos que impidan que se frustre el proceso urbanístico y edificatorio.

3.- Los agentes urbanizadores, que no siendo propietarios de suelo pueden intervenir en cualquiera de los sistemas de ejecución en la forma que luego veremos.

No podemos dejar de hacer referencia a la posibilidad de los convenios que prevé el art. 95 de la LOUA, según el cual la Administración de la Junta de Andalucía y los municipios, así como las entidades adscritas o dependientes de una y otros y los consorcios creados por tales Administradores, podrán suscribir en el ámbito de sus competencias, conjunta o separadamente, convenios con personas públicas y privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos afectados, para determinar las condiciones y los términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico en vigor en el momento de la celebración del convenio. Dichos Convenios tendrá carácter jurídico-administrativo, y su formación y cumplimiento se regirán por los principios de transparencia y publicidad. El acuerdo de aprobación del Convenio se incluirá en un registro público de carácter administrativo.

Constituyen sin duda un modo muy eficaz de participación ciudadana y de mutua colaboración entre las Administraciones Públicas y los ciudadanos, pero sin olvidar el criterio que resulta de numerosas sentencias del Tribunal Supremo de que nunca suponen renunciar a la potestad de planeamiento.

3.3.2.- Las actuaciones sistemáticas: unidades de ejecución.

De acuerdo con la visión dinámica y flexible antes propugnada, el presente documento considera que en materia de delimitación de unidades de ejecución, el futuro PGOU debe utilizar este instrumento de acuerdo con su carácter polivalente en la LOUA.

Por tanto, deben diferenciarse dos supuestos:

a) Aquellas unidades de ejecución que, de acuerdo con su función típica, constituyen el marco territorial y jurídico (una comunidad de bienes e interesados afectados) suficientemente idóneo a los efectos de la efectiva realización de la equidistribución de beneficios y cargas, de acuerdo con el requerimiento del art. 105 de la LOUA (La delimitación de las unidades de ejecución deberá asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, y permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística).

b) El supuesto, más excepcional del art. 105.5 de la LOUA, que permite circunscribir el objeto y los efectos de la delimitación de

unidades de ejecución a la fijación del ámbito de sujeción al pago de cuotas de urbanización para la cobertura del coste de las infraestructuras, los servicios y los equipamientos previstos por el planeamiento. Tales pagos se articularían mediante contribuciones especiales.

Por otra parte deberán respetarse las restantes reglas para la delimitación de las unidades de ejecución – además, de la general, ya expuesta, de que deberá asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, y permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística (art. 105.1 de la LOUA) – y que, a continuación se exponen:

1º) Las unidades serán continuas, salvo los supuesto que el artículo 105.2 permite con carácter excepcional de unidades de ejecución discontinuas:

- En suelo urbano;
- De modo excepcional en suelo urbanizable cuando así se justifique por las especiales características de la actividad de ejecución a desarrollar.

El supuesto de hecho que permite la excepción de la regla en suelo urbanizable (“cuando así se justifique por las especiales características de la actividad de ejecución a desarrollar”) debe entenderse en el sentido de que se haga con la finalidad de asegurar la equidistribución pueden estar en la base de la excepción y, en realidad, debe regir también para el suelo urbano.

2º) En cuanto a las reglas para las concretas clase de suelo, son las siguientes:

En el suelo urbanizable hay que distinguir entre el ordenado y el no ordenado.

a.1) Todos los terrenos incluidos en el suelo urbanizable ordenado deberán quedar incluidos en unidades de ejecución.

No es necesario, sin embargo, la inclusión de los destinados a sistemas generales, aunque ello no impedirá su adscripción a las unidades de ejecución a los efectos de la obtención del suelo correspondiente y de la materialización en ellas por los propietarios afectados del aprovechamiento urbanístico a que tengan derecho (art. 105.2).

a.2) Para los terrenos incluidos en el suelo urbanizable no ordenado, no se fija regla expresa por la LOUA pero podemos deducir del art. 105.2 de la LOUA que, si el suelo está sectorizado, “se entenderá que cada sector comporta una unidad de ejecución coincidente con el mismo. Aunque por determinación expresa del instrumento planeamiento se pueden fijar otras unidades”. Lo que si parece claro, aunque no se diga, es que la totalidad del suelo urbanizable sectorizado debe quedar incluido en unidad de ejecución.

a.3) Si los terrenos incluidos en el suelo urbanizable no sólo no están ordenados, sino que tampoco están sectorizados, es improcedente cualquier delimitación o propuesta de unidad de ejecución.

En el suelo urbano hay que distinguir entre el no consolidado y el consolidado.

b.1) El suelo urbano no consolidado, no es necesario que esté incluido en su totalidad en unidades de ejecución, ya que puede existir y preverse la ejecución de dotaciones a través de actuaciones asistemáticas que, de suyo, comportan no sólo la realización del interés público (dotación) sino que para el propietario suponen una posibilidad de realizar sus derechos al margen de unidades de ejecución; o es posible que el suelo pueda incluirse en los supuestos de ejecución de obras públicas ordinarias. Por otra parte el artículo 105.5 de la LOUA permite, como ya dijimos, reducir la funcionalidad de la unidad de ejecución, y, por tanto, alterar con ello su objeto y los elementos que deben ser considerados en su delimitación.

b.2) El suelo urbano consolidado, no sólo no es necesario que esté incluido en su totalidad en unidades de ejecución, sino que, incluso pudiera plantearse la incompatibilidad de tales suelos con el hecho de que se incluyan en unos ámbitos y una técnica que, por su esencia, parecen excluir la consolidación de la urbanización. Así lo confirma la ausencia de referencias en el artículo 105 de la LOUA. Y, a nuestro juicio, lo confirma más aún el hecho de que se haya modificado la letra D) del art. 51.1 que en el anteproyecto, al regular el régimen del suelo urbano consolidado) decía lo siguiente: "Cuando los terrenos pertenezcan al suelo urbano consolidado,(forma parte del contenido del derecho) cumplir con los deberes previstos en las letras a), b) y c) del apartado anterior"; cuya referencia a la letra a) del apartado C) hacía pensar que podía incluirse en unidades ejecución, ya que tal art. 51.1.C), en su apartado a) alude expresamente a los sistemas de ejecución; en cambio, el texto definitivo del artículo 51.1.D) de la LOUA dice ahora: "Cuando los terrenos pertenezcan al suelo urbano consolidado,(forma parte del contenido del derecho) cumplir con los deberes previstos en las letras b) y c) del apartado anterior".

3º) De acuerdo con el art. 105.4 de la LOUA, "excepcionalmente y cuando la adecuada resolución de los problemas que se planteen en el borde de los suelos urbano no consolidado y urbanizable exija una gestión común de la actividad de ejecución, podrán delimitarse unidades de ejecución comprensivas de terrenos pertenecientes a ambas clases de suelo>>.

4º) El art. 105.1. pfo 2º LOUA contiene una regla dispositiva o interpretativa que permitirá solventar ciertas lagunas: "Salvo determinación expresa del instrumento planeamiento, se entenderá que la delimitación por éste de sectores comporta la de unidades de ejecución coincidentes con los mismos".

5º) Deberá recogerse en el PGOU la regla general del artículo 36.1 in fine de la LOUA que regula el régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento y que da una gran flexibilidad de la alteración de unidades al señalar que:

“La modificación de las previsiones a las que se refiere el artículo 18.1 (delimitación de unidades de ejecución y sistemas de actuación) se podrá realizar mediante el procedimiento establecido en el artículo 106 para la delimitación de unidades de ejecución”.

3.3.3.- Las actuaciones sistemáticas: los sistemas de actuación.

De acuerdo con el artículo 107, para cada unidad de ejecución se determinará el sistema de actuación, conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución, de entre los siguientes:

- a) Expropiación.
- b) Cooperación.
- c) Compensación.

Si bien que, para evitar un excesivo encorsetamiento, y al amparo del artículo 107. 2 de la LOUA, se permitirá que el sistema de actuación se fije en el instrumento de planeamiento de desarrollo e incluso por el mismo procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución, para el que, de nuevo hay que tener en cuenta la regla del artículo 36.1 in fine

Para la elección del sistema hay que atender a los siguientes criterios:

Los que resultan de los artículos 2, 3, 4 y 5 LOUA: es decir hay que tener en cuenta que el urbanismo es una función pública donde deben primar los principios de una política social(art. 2) así como los fines de la actividad urbanística fijados por el art. 3 y la necesaria coordinación con otras administraciones que señala el artículo 4. Pero debe considerarse especialmente relevante el artículo 5 por su mayor grado de concreción al tener por objeto específico la gestión urbanística y su relación con los particulares, precisamente se titula “Gestión de la actividad urbanística e iniciativa privada”.

Las prioridades y necesidades del desarrollo del proceso urbanizador;

La capacidad de gestión y los medios económico-financieros con que efectivamente cuenta la Administración actuante

La iniciativa privada existente para asumir la actividad de ejecución o, en su caso, participar en ella.

No obstante lo anterior, según el artículo 108 la Administración actuante podrá acordar con los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de los terrenos afectados, mediante convenio urbanístico, el sistema de actuación y la forma de gestión de éste. Este supuesto que, a nuestro juicio, consagra el "numerus apertus", debiera reflejarse en el PGOU como una posibilidad de un sistema de actuación al margen de los anteriores.

Por lo demás, se insiste en la idea inicial de que la fijación de los sistemas, y sobre todo su opción entre el sistema privado (compensación) o el público (expropiación o cooperación), como otras decisiones dependerá también del resultado del proceso de participación ciudadana, en el sentido ya expuesto de que el grado de iniciativa, compromiso, cooperación e implicación que los propietarios de suelo pongan de manifiesto será decisivo en la elección.

Conviene subrayar que incluso dentro de los sistemas caben distintas opciones, que vendrán determinadas por los criterios antes expuestos. Así el artículo 123 de la LOUA al establecer las características del sistema de actuación por cooperación, prevé que, en este sistema, en el que la Administración actuante asume íntegramente la actividad de ejecución, se puede optar para su desarrollo entre:

La gestión directa, pudiendo encomendar la ejecución material de las obras a contratista o contratistas seleccionados por los procedimientos previstos en la legislación de contratos de las Administraciones públicas.

La gestión indirecta, mediante la concesión de la actividad de ejecución, con arreglo a las normas establecidas en esta Ley, sobre la base de la convocatoria del correspondiente concurso.

Y el sistema de expropiación se puede equiparar con el sistema de cooperación en muchos aspectos: carácter público, conciliación con la iniciativa privada (agente urbanizador), e incluso, en ciertos casos, en su formulación: así el artículo 114.3 señala que " En el sistema de expropiación podrá aplicarse la reparcelación para la inscripción y adjudicación de fincas resultantes de la ordenación en los supuestos en los que se convenga esta modalidad para el pago del justiprecio de la expropiación, y para la distribución de los beneficios y cargas en los supuestos en los que se acuerde la liberación de la expropiación de bienes afectados.

Como en el sistema de cooperación caben (artículo 116) dos formas de gestión del sistema:

La gestión directa, en la que ella efectúa directamente la ejecución, encomendando la realización material de las obras a contratista o contratistas seleccionados por los procedimientos previstos en la legislación de contratos de las Administraciones públicas.

La gestión indirecta, en la que concede la actividad de ejecución con arreglo a las normas establecidas en esta Ley, ya sea mediante la convocatoria del correspondiente concurso, o a iniciativa presentada por el agente urbanizador. El concesionario asumirá la condición de beneficiario de la expropiación.

3.3.4.- La expropiación forzosa como instrumento de gestión urbanística.

El artículo 160 contiene una amplia enumeración de los supuestos expropiatorios, que procede en estos casos:

A) La determinación de este sistema para la unidad de ejecución correspondiente.

Como hemos visto la LOUA prevé que la actividad de ejecución se pueda llevar a cabo por gestión directa o gestión indirecta mediante concesión.

B) El destino de los terrenos, por su calificación urbanística, a cualesquiera dotaciones y, en general, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la Administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir necesidad urgente de anticipar su adquisición.

En estos casos se contiene una suerte de declaración implícita de necesidad de ocupación, ya que, según este precepto: "a los efectos de la expropiación, imposición de servidumbres u ocupación temporal, en su caso, se considerarán incluidos los terrenos colindantes afectados en la medida en que sean necesarios para implantar las dotaciones, equipamientos o servicios previstos en el instrumento de planeamiento o que resulten especialmente beneficiados por tales obras o servicios y se delimiten a tal fin". En realidad, la legitimación resulta del artículo 34, que señala que uno de los efectos de la aprobación de los instrumentos de planeamiento es, según la letra e): " La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, cuando se prevean obras públicas ordinarias o se delimiten unidades de ejecución para cuya ejecución sea precisa la expropiación. Se entenderán incluidos en todo caso los terrenos precisos para las conexiones exteriores con las redes, infraestructuras y servicios".

C) La adquisición de bienes para su incorporación a los patrimonios públicos de suelo o para su constitución y ampliación, conforme a esta Ley.

D) La declaración, definitiva en vía administrativa, del incumplimiento de los deberes legales urbanísticos del propietario, cuando la declaración esté motivada por:

a) La realización de actos de parcelación o reparcelación, uso de suelo o edificación constitutivos legalmente de infracción urbanística grave.

b) La inobservancia de los plazos fijados para la formulación o tramitación del instrumento de planeamiento o para la ejecución total de éste o de alguna de las fases en que aquélla haya quedado dividida.

c) La inobservancia de los deberes legalmente exigibles de conservación y rehabilitación de los inmuebles.

Se limita y concreta lo previsto en el art. 206.1.f) del TRLS que hablaba, genéricamente, de incumplimiento de la función social de la propiedad.

E) Encontrarse la edificación preexistente, o parte de ella, en la situación legal de fuera de ordenación, según se define en la disposición adicional primera, y se prevea expresamente en el instrumento de planeamiento su adaptación a la ordenación urbanística por resultar manifiestamente incompatible e inadecuada.

F) La colocación de los bienes inmuebles, respecto de los que se haya incumplido el deber de edificar, en situación de ejecución por sustitución.

Supuestos no previstos en el art. 206.1. del TRLS y que permite a la Administración iniciar la ejecución aún a falta de concreción del modo o sistema de actuación para un supuesto aislado.

G) La aprobación de proyectos de obras públicas ordinarias, respecto de los terrenos que sean necesarios para su ejecución.

Se trata de los supuestos previstos en el art. 143 de ejecución de actuaciones no integradas. Téngase en cuenta que el artículo 34, e) citado: "La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, cuando se prevean obras públicas ordinarias...".

H) La obtención de terrenos destinados en el instrumento de planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, así como a usos declarados de interés social.

I) Otros previstos por la legislación general aplicable.

3.3.5.- El agente urbanizador.

La Redacción del PGOU de Ojén manifiesta clara y rotundamente su opción por una aplicación de la LOUA con todos los instrumentos y

posibilidades que permitan llevar a buen puerto el modelo de ciudad que se pretende. Y una de esas instituciones que ya ha dado sus frutos en otras Comunidades es la del agente urbanizador

La figura del agente urbanizador parte del reconocimiento del papel de la Administración como titular de la potestad de dirección y control de la actividad de urbanización que ejecuta el plan. Ésta es siempre una actividad pública, y por ello exige que si no se logra la finalidad de incorporar, de forma sincronizada con el programa del PGOU, a los propietarios de suelo al proceso urbanizador y al subsiguiente edificatorio, se establezcan vías de reacción jurídica. Y una de esas vías, superadora de la solución única de la expropiación o venta forzosa, es la opción de la LOUA por el agente urbanizador. Se trata en definitiva de que la gestión pública pueda ejercitarse mediante la modalidad de gestión indirecta delegando esa facultad pública en un urbanizador privado, propietario o no de los terrenos. Aunque como luego veremos el agente puede combinarse con los modos de actuación privada.

El agente urbanizador desarrollará esa esencial actividad de urbanización bajo unas determinadas condiciones, más rigurosas que las del propietario original. Tales condiciones son las que resultan del proceso de selección que le ha precedido, y que no sólo son las que se fijan en las Bases del concurso, sino que, en la medida en que se salvaguardan los principios de publicidad y concurrencia, resultarán de la propia oferta del adjudicatario, añadiendo una cualificación en los modos, plazos y condiciones en que se realiza la actividad urbanizadora y en que se cumplen los deberes urbanísticos. No se puede dudar que todo ello redundará en un mayor beneficio para la comunidad.

Elemento esencial es la resolución de los intereses económicos afectados, considerando que, por un lado, los propietarios de los terrenos son, en definitiva, quienes tienen derecho al contenido económico del aprovechamiento urbanístico subjetivo que el Plan hubiera otorgado al suelo, y que, por otro lado, el agente urbanizador está previsto en la LOUA no sólo como mero contratista de la obra de urbanización - lo que ya justifica la percepción de un precio por la obra realizada - sino como un verdadero sustituto del propietario en el proceso urbanizador y edificatorio. En efecto, la iniciativa para la adjudicación de la acción urbanizadora contendrá, entre otros extremos la valoración de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución, fijando un precio en función de los criterios establecidos en la legislación general aplicable y, en base a éste, la oferta de compra y pago del precio en dinero o en especie mediante la entrega de bienes de naturaleza urbanística, la permuta con parcelas edificables y también la integración en el proceso urbanizador mediante la aportación de suelo, dinero o ambas cosas, así como cualquier otro medio aceptado en derecho que, sin menoscabo del valor económico de los terrenos, redunde en el interés urbanístico general (art. 117 de la LOUA). De este precepto y de la previsión de que el agente urbanizador resulta ser el beneficiario de la expropiación, según la caracterización del art.116.b) de la LOUA, resulta que la figura del agente

urbanizador es en el sistema de expropiación forzosa de la LOUA un verdadero sustituto del propietario.

Pero lo cierto es que la LOUA regula la figura del agente urbanizador de una manera más variada y compleja, puesto que dicho agente está facultado para intervenir en la ejecución del planeamiento, en distintos supuestos:

- Cuando ha instado la sustitución del sistema de compensación por el sistema de expropiación o cooperación con gestión indirecta en los supuestos de incumplimiento de deberes urbanísticos (109.3.a), art. 116.b), 117, 123-B-b) y 125 de la LOUA).
- Cuando presenta su oferta al concurso que se convoque para la gestión indirecta del sistema de expropiación o cooperación a iniciativa de la Administración (art. 116.b), 118, y 123-B-b de la LOUA).
- Cuando formula directamente la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación, mientras no se haya establecido el mismo a iniciativa del propietario único, la totalidad de propietarios mediante convenio o propietarios que representen más del 50% de la superficie de la unidad (art. 130.1.d) de la LOUA).
- Cuando formula concurrentialmente una alternativa a la presentada en el sistema de compensación que no alcanzaba el 50% requerido (art. 131.1 de la LOUA).

Por tanto, este documento de la Redacción del PGOU de Ojén considera que debe ser el juego combinado de estas distintas posibilidades el que debe perfilar la institución del agente y su aplicación. En este sentido han dado ya un resultado muy positivo en la Comunidad Valenciana los supuestos en los que la incorporación del agente urbanizador no comporta la total exclusión de los propietarios originales del suelo, sino que, en virtud de las bases de los correspondientes concursos públicos, se limite la intervención del agente y su retribución al desarrollo y conclusión de la ejecución del planeamiento hasta su total urbanización, de modo que dicho Agente, tras entregar a la Administración los equipamientos, servicios, infraestructuras, dotaciones públicas y el aprovechamiento que legalmente le corresponda, perfectamente urbanizados, percibe en contraprestación parcelas con aprovechamiento suficiente y perfectamente cuantificado por la prestación realizada, pero permitiendo también que los propietarios originales del suelo reciban parcelas edificables.

Lógicamente, lo anterior no excluye que, en ciertos supuestos, lo que proceda sea la total sustitución de los propietarios originales, bien por el incumplimiento previo de estos, bien por la especificidad, la relevancia o la urgencia de los intereses públicos afectados.

Debe ser en todo caso, los fines legalmente atribuidos a esta institución, el deseo potenciar la actuación urbanizadora de los terrenos aptos para su edificación de acuerdo con el programa que el PGOU, lo que determine cómo, cuando y donde aplicar la figura del agente urbanizador. Agente cuya elección debe hacerse con el criterio de primar la actuación más profesional, la de menor plazo de ejecución, la oferta económica más barata a igualdad de calidad de urbanización, la de mayores calidades a igualdad de costos, la que cuenta con el consenso de un mayor número de propietarios, y, la que, en definitiva, responda mejor al resto de elementos de juicio que proporciona el art. 119 de la LOUA, entre otros.

Será decisivo el absoluto respeto de las normas que garanticen la transparencia y seguridad del procedimiento de selección de los agentes, con la estricta aplicación de las normas de publicidad y concurrencia, así como las exigencias de garantías para la ejecución. Transparencia que debe continuar durante el proceso urbanístico y edificatorio que desarrolle el agente para, si procede, sustituir al propio agente que incumple, a fin de que se le aplique, con todas las garantías pero con toda firmeza, las más rigurosas penalizaciones a quién puede frustrar duplicativamente los intereses públicos y privados.

3.3.6.- Otros instrumentos de gestión urbanística, ejecución del planeamiento e intervención en el mercado del suelo.

En la línea ya expuesta de optar por una aplicación de todos los instrumentos y posibilidades que la LOUA ofrece en orden a realizar el modelo de ciudad que se pretende, el PGOU deberá valorar la aplicación de figuras tales como las áreas sujetas a derechos de tanteo o retracto (art. 78 de la LOUA), la actuación mediante áreas de gestión integrada, como ámbitos en los que debe coordinarse la acción de las Administraciones municipal y autonómica y, en su caso, de otras Administraciones (art. 144 a 147 LOUA), y la propia comprensión de la ejecución del planeamiento como actividad que integra la edificación (art. 148 de la LOUA) o conservación de las edificaciones (art. 155 y ss. de la LOUA) y que, al igual que para los supuestos de incumplimientos de los propietarios en el desarrollo del sistema de ejecución, permite acudir a un agente para sustituir al propietario incumplidor de los deberes de edificación o conservación (art. 150 y ss. y art. 158 de la LOUA).

Como instrumento potente de intervención en el mercado del suelo, ha de destacarse la nueva regulación del Patrimonio Municipal del Suelo. En ella cabe destacar, en primer lugar, que se amplía la posibilidad de la titularidad de los mismos a la Junta de Andalucía. En segundo lugar, la posibilidad de aplicar el instrumento de la reserva a toda clase de suelo, no solo al suelo no urbanizable. En tercer lugar, es también muy destacable, el carácter no automático de la incorporación de los bienes clasificados como urbano o urbanizable de titularidad municipal, salvo que provengan de cesiones legales o voluntarias. Finalmente, resalta la posibilidad de destinar los ingresos del Patrimonio Municipal de Suelo a la ejecución de actuaciones públicas o al fomento de actuaciones privadas,

previstas en el planeamiento para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada.

Es conveniente, por lo demás, prever las propias e inevitables limitaciones del documento del PGOU que finalmente se redacte, por lo que deberá incorporarse a la normativa del PGOU el supuesto y regulación de las actuaciones urbanizadoras no integradas, ya que, si bien el art. 143 de la LOUA no depende para su vigencia y aplicación de que se incorpore a ningún instrumento de planeamiento, es positivo que esas actuaciones no integradas aparezcan referenciadas como un medio particular de realizar los fines generales que el PGOU si debe contener.

4- CONSIDERACIONES JURÍDICAS SOBRE LA ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A. DEL PLAN GENERAL. LA REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE OJÉN EN EL MARCO DE LA NUEVA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA AUTONÓMICA. LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA. CRITERIOS Y CUESTIONES GENERALES DE CARÁCTER JURÍDICO. RÉGIMEN TRANSITORIO.

4.1.- Consideraciones generales.

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía incorpora nueve Disposiciones Transitorias que plantean distintas interpretaciones en cuanto al momento de la aplicabilidad de sus Títulos de la Ley, sobre todo respecto a la actividad de ejecución.

Este régimen de transitoriedad está presidido por una serie de criterios generales que tienen como objetivo propiciar una aplicación gradual y flexible de la nueva ley, y que son los siguientes:

1º. Inmediata aplicación de la LOUA, desde su entrada en vigor, en materia de régimen urbanístico, instrumentos de intervención en el mercado de suelo, disciplina e infracciones, sin necesidad de actuación planificadora o reglamentaria.

2º Conservación de la vigencia y ejecutividad del planeamiento urbanístico y de los instrumentos de ejecución aprobados y ejecutivos en el momento de la entrada en vigor de la Ley.

3º Respeto a los procesos urbanísticos de los planes en curso de ejecución.

4º No establecimiento de plazo legal para la adaptación de los planes vigentes a la futura ley.

5º Adaptación obligatoria a la Ley de los futuros planes, salvo que hayan alcanzado la aprobación inicial.

La Disposición Transitoria Primera señala que “Desde la entrada en vigor de esta Ley serán de aplicación íntegra, inmediata y directa, cualquiera que sea el instrumento de planeamiento que esté en vigor y sin perjuicio de la continuación de su vigencia, los títulos II, III, VI y VII de esta Ley”.

El término “íntegra” significa que se aplican la totalidad de las disposiciones del Título y no solo parte de las mismas; el término “inmediata” que son aplicables desde su entrada en vigor, es decir, desde el 20-1-2.003; y el término “directa” que su aplicabilidad no requiere de previa actuación planificadora o reglamentaria, ya que se incorporan con plena efectividad al ordenamiento jurídico. Así pues la aplicabilidad de los señalados Títulos es plena desde la fecha referida, con independencia del municipio y del tipo de planeamiento de que se trate.

Los Títulos referidos corresponden a las siguientes materias:

Título II: El Régimen Urbanístico del suelo. Que contiene materias como la clasificación y régimen del suelo, las Áreas de Reparto, las transferencias de aprovechamientos y las parcelaciones.

- Título III: Instrumentos de Intervención del Mercado de Suelo. Que trata los Patrimonios Públicos de Suelo y los derechos de superficie y de tanteo y retracto.
- Título VI: La Disciplina Urbanística. Que regula las licencias urbanísticas, las medidas de garantía y publicidad de la observancia de la ordenación urbanística, la inspección urbanística y la protección de la legalidad y el restablecimiento del orden jurídico perturbado.
- Título VII: Las infracciones urbanísticas y sanciones.

Por otra parte, los Títulos que no entran en vigor de forma inmediata, directa e íntegra son:

Título Preliminar: relativo a las disposiciones generales de la ley: objeto, definición de la actividad urbanística, fines de la misma.

- Título I: sobre la Ordenación Urbanística, y que regula los instrumentos de planeamiento, las determinaciones sustantivas sobre ordenación, las Normativas Directoras, las Ordenanzas Municipales, el procedimiento de aprobación y régimen de innovación de los planes, las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable y los Convenios urbanísticos de planeamiento.
- Título IV, sobre la Ejecución de los instrumentos de planeamiento.

- Título V, sobre La Expropiación por razón del urbanismo.

Se establecen unas reglas (1ª del párrafo segundo del punto 1 de la Disposición Transitoria Primera) de equivalencias de la clasificación del suelo contenida en los planeamientos urbanísticos actuales a los efectos de la aplicabilidad inmediata del nuevo régimen urbanístico de derechos y deberes, así se dice textualmente:

“1ª) Clasificación del suelo a los efectos de su régimen urbanístico:

a) Tendrá la consideración de suelo urbano consolidado el que cumpla con las condiciones indicadas en el artículo 45.2.A) de esta Ley cuando el municipio disponga de Plan General de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Delimitación de Suelo Urbano y cuente con ordenación pormenorizada que permita la edificación y no requiera la delimitación de unidades de ejecución. El resto del suelo clasificado como urbano a la entrada en vigor de esta Ley tendrá la consideración de suelo urbano no consolidado.

Sin perjuicio de la aplicación directa de lo dispuesto en el párrafo anterior, el municipio podrá redactar una delimitación del suelo urbano consolidado que, tras el trámite de información pública por el plazo de veinte días, le corresponderá aprobar. El acuerdo de aprobación será publicado en el Boletín Oficial de la Provincia y comunicado a la Consejería competente en materia de urbanismo, junto con un ejemplar del documento.

b) Se considerará suelo urbanizable ordenado el suelo que, clasificado como suelo urbanizable o apto para urbanizar por el planeamiento urbanístico, cuente con ordenación pormenorizada al tiempo de entrada en vigor de esta Ley, y suelo urbanizable sectorizado el suelo que, teniendo idéntica clasificación que el anterior, esté comprendido en un sector ya delimitado al tiempo de entrada en vigor de esta Ley. El resto del suelo urbanizable o apto para urbanizar tendrá la condición de suelo urbanizable no sectorizado.

c) El suelo clasificado como no urbanizable por el planeamiento urbanístico vigente al tiempo de entrada en vigor de esta Ley continuará teniendo dicha condición.

d) Tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección aquellos terrenos vinculados a esta clase de suelo por la legislación ambiental cuando su régimen exija dicha especial protección.”

4.2.- Equivalencia de tipos de suelo anterior con las nuevas categorías de suelo.

A partir de la entrada en vigor de la LOUA debe ser considerado suelo urbano consolidado a los efectos de la aplicación del régimen urbanístico de su artículo 56, el suelo que “cumpla con las condiciones indicadas en el artículo 45.2.A) de esta Ley cuando el municipio disponga de Plan General de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Delimitación de Suelo Urbano y cuente con ordenación pormenorizada que permita la edificación y no requiera la delimitación de unidades de ejecución”

Conviene destacar que la definición del suelo urbano consolidado en la regulación ordinaria de la nueva Ley, no es la regulación del urbano consolidado establecida en el régimen transitorio, ya que en esta no se realiza una asunción automática del concepto de suelo urbano consolidado que se establece en la regulación del artículo 45.2.A, sino que se añaden a la regulación ordinaria de este precepto requisitos adicionales que configuran el supuesto de hecho del suelo urbano consolidado en el régimen transitorio. En concreto, se precisa, además del cumplimiento del artículo 45.2.A, que se trate de un Municipio que a la entrada en vigor de la Ley cuente con un instrumento de planeamiento general (sea Plan General o Normas Subsidiarias) o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano aprobado definitivamente y que cuente con ordenación pormenorizada que permita su edificación y no requiera la delimitación de unidades de ejecución.

No obstante, conviene señalar que esta Disposición Transitoria Primera habilita al Municipio para redactar y aprobar definitivamente, tras someterlo a información pública, un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano Consolidado; siendo un instrumento de carácter potestativo con el que cuentan los Ayuntamientos para dotar de seguridad jurídica y publicidad al cambio normativo operado tras la entrada en vigor de la LOUA.

El apartado a) de la regla 1ª del punto 1 de la Disposición Transitoria Primera, en la parte final de su primer párrafo dispone: “El resto del suelo clasificado como urbano a la entrada en vigor de esta Ley tendrá la consideración de suelo urbano no consolidado”; utilizando una definición residual, al considerar suelo urbano no consolidado todo el suelo clasificado a la entrada en vigor de la Ley como urbano que no deba ser considerado como consolidado en esta situación transitoria, que durará hasta que se produzca la adaptación del planeamiento.

Así pues, deben considerarse suelo urbano no consolidado todos los terrenos incluidos en ámbitos de Planes Especiales de Reforma Interior que a la entrada en vigor de la Ley no estuvieran aprobados definitivamente.

En cuanto al Estudio de Detalle habría que distinguir si su formulación es preceptiva o facultativa, lo que dependerá del planeamiento superior del que traiga su causa:

- En el caso de que el planeamiento general requiera la formulación necesaria de un Estudio de Detalle, bien sea para definir las alineaciones o rasantes, o para distribuir el volumen, puede constatarse que en este supuesto los terrenos incluidos en ese ámbito carecen de la ordenación pormenorizada y el Ordenamiento jurídico urbanístico no permite la edificación sin que se apruebe este instrumento, por lo que esos terrenos deben ser considerados como suelos urbanos no consolidados. Interpretación coherente con lo que se deduce tanto del art.96.1.b) en el que se identifica como un supuesto de suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada cuando se requiere la aprobación de un Estudio de Detalle, como del art.7.1. de la LOUA, en el que se califica al Estudio de Detalle como instrumento de planeamiento.

- En el caso de que la formulación del Estudio de Detalle se configura de forma potestativa y se redacta con el exclusivo fin de reajustar y/o adaptar las alineaciones de la ordenación pormenorizada establecida en el planeamiento superior, ya no sería un supuesto de urbano no consolidado, y ello porque la ordenación del plan superior permite directamente la edificación, sin perjuicio de que posibilite su reajuste o adaptación.

En definitiva, en el régimen transitorio lo que debe tenerse como suelo urbano no consolidado es más extenso del que se deduce de la regulación ordinaria contenida en el art.45.2.B de la LOUA. En ésta basta para reconocer la situación de consolidación que no concurren los supuestos del artículo 45.2.B. En cambio, en el régimen transitorio se exige para considerar a un suelo como urbano consolidado además de la no concurrencia de los supuestos del art.45.2..B que se cumplimentan el resto de requisitos señalados con anterioridad.

En cuanto al suelo urbanizable en el régimen transitorio:

- Se considera ordenado al "suelo, que clasificado como suelo urbanizable o apto para urbanizar por el planeamiento urbanístico, cuente con ordenación pormenorizada al tiempo de entrada en vigor de esta Ley".

- Se considera sectorizado el suelo que estando clasificado como urbanizable o apto para urbanizar por el planeamiento urbanístico, esté comprendido en un sector ya delimitado al tiempo de entrada en vigor de la Ley.

- Se considera no sectorizado:

- el suelo urbanizable no programado clasificado en los Planes Generales que en el momento de la entrada en vigor de la LOUA

no contarán con su Programa de Actuación Urbanística aprobado definitivamente.

- el suelo apto para urbanizar de aquellas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal que no contengan la división de su ámbito en Sectores para el desarrollo de Planes Parciales

En cuanto al suelo no urbanizable en el régimen transitorio, entendemos que al suelo no urbanizable que deriva de exigencias de la legislación medioambiental le será de aplicación en todo caso el régimen de especial protección de la nueva Ley, sin perjuicio de que al resto de los suelos así identificados como de especial protección en el planeamiento vigente, se le sigan aplicando el régimen del suelo no urbanizable general de la Ley y el específico del planeamiento. Esta solución permite unos resultados materiales similares al que resulta del régimen de especial protección de la LOUA.

4.3.- Planes e instrumentos existentes.

La Disposición Transitoria Segunda, en el apartado primero del punto nº 1, dice textualmente:

“1. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado 1 de la disposición anterior, todos los Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Delimitaciones de Suelo Urbano y los restantes instrumentos legales formulados para su desarrollo y ejecución que, habiéndose aprobado conforme a la legislación sobre el régimen del suelo y ordenación urbana, general o autonómica, vigente a la fecha de entrada en vigor de esta Ley, estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en tal momento, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su revisión o su total cumplimiento o ejecución conforme a las previsiones de ésta.”

Esta Disposición Transitoria tiene como objetivo principal garantizar la conservación de la vigencia y ejecutividad de los instrumentos de planeamiento y de ejecución vigentes al tiempo de la entrada en vigor de la nueva ley y hasta el momento de su revisión o su total cumplimiento o ejecución.

Se prorroga la vigencia de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito supramunicipal hasta tanto todos los municipios incluidos en su ámbito territorial tengan aprobado y en vigor su planeamiento general conforme a la nueva Ley.

La LOUA establece un principio general de conservación del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su entrada en vigor, salvo aquellas de sus determinaciones que sean contradictorias con los contenidos de los Títulos II, III, VI y VII -que son los de aplicación inmediata- que quedan desplazadas.

Por tanto, puede concluirse que de la Disposición Transitoria Segunda se deduce, en principio, que los planes vigentes a la fecha de entrada en vigor de la ley deben ejecutarse conforme a las previsiones de la legislación urbanística anterior sin perjuicio de que les sea de aplicación de forma inmediata y directa el régimen jurídico de la propiedad del suelo establecido en el Título II de la LOUA. Ahora bien esto es válido siempre que se trate de la ejecución de un planeamiento que en el momento de la entrada en vigor de la LOUA ofrezca la ordenación pormenorizada precisa que legitime la actividad de ejecución; ya que si en el momento de su entrada en vigor estaba pendiente de aprobación definitiva algún tipo de instrumento de planeamiento urbanístico, la ejecución se realizará conforme a la nueva Ley.

La Disposición Transitoria Segunda.1 configura la adaptación de todos los planes como potestativa, siendo una facultad de los Municipios su utilización para adaptar cualquiera de los planes y restantes instrumentos vigentes. Así el párrafo primero de la misma dispone que “No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, los municipios podrán formular y aprobar adaptaciones de los Planes y restantes instrumentos, que podrán ser totales o parciales”. Además posibilita una adaptación simplificada, ya que de ejercitarse esa potestad por los Ayuntamientos, la adaptación de cualquiera de los instrumentos de ordenación puede ser total o parcial: “... Cuando las adaptaciones sean parciales deben alcanzar, al menos, al conjunto de las determinaciones que configuran la ordenación estructural”.

La Ley no imposibilita la modificación de los planes vigentes ni exige, al menos en la etapa inicial, la adaptación parcial o general al nuevo régimen del plan objeto de la alteración pretendida.

En consecuencia, la Modificación de un Plan General vigente, o de unas Normas Subsidiarias, o de un Plan Parcial puede realizarse sin impedimento alguno en los primeros cuatro años desde la entrada en vigor de la Ley, en los que no se precisa contar con la adaptación del planeamiento vigente al Título I de la nueva Ley. Si bien, el contenido de esas Modificaciones de los planes vigentes no adaptados sí precisan adaptarse al Título I de la LOUA, y ajustarse al nuevo régimen de las innovaciones de planeamiento. Así, todas las modificaciones de cualquier clase de planeamiento que se inicien tras la entrada en vigor de la Ley (incluso la incoada antes pero que no haya alcanzado el trámite de aprobación inicial) deberán ajustarse a lo dispuesto en esta materia en el Título I de la LOUA.

La Disposición Transitoria Segunda.2 reduce a partir de los cuatro años de entrada en vigor de la Ley la capacidad de aprobar Modificaciones de los instrumentos de planeamiento general si no ha habido previa adaptación a la LOUA, así en su párrafo segundo se dispone: .

“Transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley, no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a

las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la presente Ley al menos de forma parcial”.

Con esta determinación pretende la LOUA fomentar la adaptación voluntaria a corto plazo y configurarse como una norma que de forma indirecta pueda provocar la adaptación forzada del planeamiento general a la nueva Ley en un plazo máximo de cuatro años. Caso de que así no suceda, el planeamiento urbanístico general, éste quedará prácticamente congelado, imposibilitándose la aprobación de modificaciones puntuales que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos.

Esta limitación de las posibilidades de modificaciones del planeamiento general a partir de que transcurran 4 años desde la entrada en vigor de la Ley, no se extiende a los planes de desarrollo, que podrán continuar alterando sus contenidos aun cuando no se haya acometido su adaptación o la del planeamiento general.

4.4.- Planes e instrumentos en curso de ejecución

La Disposición Transitoria Tercera establece en su apartado 1, párrafo primero que los planes de desarrollo del planeamiento general que estuvieran en situación legal y real de ejecución (por tener aprobado el planeamiento urbanístico preciso y aprobado el instrumento redistributivo) podrán seguir aplicándose de acuerdo con sus determinaciones en los términos que establece la propia Disposición Transitoria.

Por tanto, la configuración del supuesto se realiza por el cumplimiento de dos requisitos:

- aprobación del planeamiento urbanístico preciso
- aprobación del instrumento redistributivo.

La situación legal y real de ejecución tendrá que ser acreditada ante el Ayuntamiento en el plazo de los tres meses siguientes a la entrada en vigor de la Ley, con la presentación de la documentación técnica justificativa (informe técnico protocolizado notarialmente) de la situación en la que se encuentra la unidad de ejecución (obras ya realizadas, las que estén en curso y las aún pendientes). Este expediente deberá ser resuelto por el Alcalde en el plazo de dos meses desde la presentación de la documentación, publicándose la resolución en el BOP y comunicándose a la Consejería competente en materia de urbanismo. Si no se produce resolución expresa dentro del plazo, el silencio juega en sentido positivo, por lo que se entenderá acreditada a todos los efectos, la situación legal y real de ejecución.

En los casos en que quede acreditado que se encuentran en curso de ejecución, las actuaciones urbanísticas pueden seguir ejecutándose como si la nueva ley andaluza no hubiese entrado en vigor, incluso en materia

de régimen urbanístico, salvo la determinación de un plazo subsidiario para el cumplimiento de sus previsiones en el caso de ausencia de determinación en el planeamiento vigente. Así, para el supuesto que se acredite la situación de estar en curso de ejecución, se establecen dos tipos de efectos:

1º Que esos planes podrán seguir aplicándose de acuerdo con sus determinaciones, sin que se produzcan los desplazamientos que se establecen en la Disposición Transitoria Segunda.1 como consecuencia de la aplicabilidad inmediata de la Disposición Transitoria Primera.1.

2º Que esos planes podrán continuar ejecutándose, hasta la completa materialización de sus previsiones (dentro de los plazos establecidos) conforme a la legislación sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, General o Autonómica, salvo que se produzca un incumplimiento.

Los plazos para el cumplimiento de las previsiones de ejecución son los establecidos en los propios planes o en su defecto, en el plazo subsidiario de tres años que dispone la misma Disposición Transitoria; disponiéndose a tal fin, en su apartado 2 que el incumplimiento de los plazos para la completa materialización de las previsiones de las actuaciones en curso de ejecución se declarará previo procedimiento en el que se oirá a todos los interesados, cuya resolución determinará la caducidad del Plan correspondiente a los efectos de legitimar la actividad de ejecución.

4.5.- Planes e instrumentos en curso de aprobación.

De un análisis conjunto de las Disposiciones Transitorias Cuarta y Quinta se desprende que la adaptación o ajuste íntegro al nuevo texto legal es obligatoria para los futuros instrumentos de planeamiento y las revisiones de los actuales que inicien su tramitación a partir de la entrada en vigor de la Ley. Sin embargo, respecto de los planeamientos que a la entrada en vigor del nuevo texto legal hayan iniciado su tramitación, puede ocurrir que no sea preciso su ajuste íntegro. La aplicabilidad completa del nuevo régimen dependerá de la fase de tramitación en la que se encuentren al día de la entrada en vigor de la Ley, en concreto si se ha adoptado o no el acuerdo de aprobación inicial.

Los Planes aprobados inicialmente en el momento de entrada en vigor de la LOUA no precisan ajustar sus determinaciones a los contenidos del Título I, pero sí al resto de contenidos de los Títulos II y IV.

Tendrán que adaptarse obligatoriamente a la nueva regulación en lo que respecta a las determinaciones sobre Aprovechamiento Tipo, Áreas de reparto y delimitación de unidades de ejecución, así como al resto de determinaciones relativas a la ejecución urbanística, aquellos planes que

en el momento de la entrada en vigor de la Ley, únicamente contarán con la aprobación inicial y no así con la provisional.

En resumen, podemos deducir, conforme a la Disposición Transitoria Cuarta. 2, que la aplicabilidad de la regulación de la actividad de ejecución (integrando en ella los aspectos de expropiación) prevista en la nueva Ley se vincula a toda aprobación definitiva de planeamiento que se adopte después de la entrada en vigor de la ley, y ello sea cual sea el estado de su tramitación en ese preciso momento.

Y al contrario, podemos afirmar que si en un ámbito objeto de actuación urbanística, no se requiere -después de la entrada en vigor de la LOUA- aprobar definitivamente planeamiento urbanístico alguno de desarrollo, por contar ya -en ese momento- con la ordenación pormenorizada establecida, entonces el régimen de la actividad de ejecución se realiza conforme a la legislación vinculada a la Ley 1/1.997, no siendo aplicables los Títulos IV y V de la LOUA.

Como se ha argumentado con anterioridad, de no interpretarse en este sentido, la consecuencia sería, que el Título IV de la LOUA sería de inmediata y directa aplicación, lo que hubiera exigido -en congruencia- su incorporación a la Disposición Transitoria Primera.1. Y en ésta no se encuentra aquél.

Según la Disposición Transitoria Quinta, en los procedimientos de planeamiento urbanístico en los que al momento de entrada en vigor de la LOUA, no hubiera recaído el acuerdo de aprobación inicial deberán tramitarse y aprobarse por el procedimiento y con el contenido prescrito en el nuevo texto legal. Por lo tanto, su adaptación/ajuste a los preceptos del nuevo texto legal es absoluta e íntegra, tanto en lo relativo a las reglas de procedimiento y competencias como en los contenidos del Título I. La aplicabilidad del resto de Títulos de la Ley, cuya efectividad se condicionaba, es también automática.

Esta Disposición Transitoria se refiere de modo genérico a los Planes y restantes instrumentos de ordenación urbanística, lo que significa que su regulación engloba tanto a los Planes Generales, como a los Planes de Sectorización, a los Planes Especiales, Planes Parciales y Estudios de Detalle, así como al resto de instrumentos de ordenación (Las Normativas Directoras y Ordenanzas).

Por último, recordar que toda modificación puntual de un planeamiento que no cuente con aprobación inicial al momento de la entrada en vigor de la Ley, también debe ajustarse al Título I, pero en este caso la exigibilidad del ajuste queda reducida al objeto propio de la innovación que se pretenda. Evidentemente si esa innovación consiste en una revisión del planeamiento, la aplicabilidad del Título I se extiende a todos los contenidos del plan. Si es una simple modificación no provoca ese efecto general, y las exigencias de ajuste se circunscriben a la parte a la

que se refiere la innovación, conservando la validez el resto del plan no adaptado.

4.6.- Conservación de las obras de urbanización

La Disposición Transitoria Sexta confirma que las obras y servicios de urbanización seguirán siendo conservadas con arreglo al mismo régimen anterior cuando a la entrada en vigor del nuevo texto legal, las mismas se encuentren encomendadas a entidades urbanísticas de conservación, y hasta el momento en el que se produzca la plena adecuación del planeamiento general del Municipio a la nueva Ley.

El régimen de conservación de las obras de urbanización que se finalicen y recepcionen a partir del momento de entrada en vigor de la Ley, será el previsto en el Capítulo V del Título IV. El deber de conservación de las urbanizaciones, pese a regularse dentro de la actividad de ejecución, pertenece de suyo al régimen estatutario de derechos y deberes. Y éste régimen es de aplicación inmediata tal como resulta de una interpretación finalista de las Disposiciones Transitorias de la LOUA.

4.7.- La legislación aplicable con carácter supletorio

La Disposición Transitoria Novena señala que "Mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final única, seguirán aplicándose en la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma supletoria y en lo que sea compatible con la presente Ley y otras disposiciones vigentes, las siguientes:

- a).- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.
- b).- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.
- c).- Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística".

5. NIVEL DE CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE. CONCLUSIONES.

El **Suelo Urbano** se encuentra con un alto nivel de gestión urbanística. El 50% del suelo se encuentra gestionado urbanísticamente habiéndose desarrollado el 44%.

En relación a los sistemas de áreas libres y equipamientos se han patrimonializado muy pocos. Falta gestión.

Este último aspecto se repite en mayor grado en el caso de los Suelos Urbanizables. Podemos observar en estos suelos el gran desarrollo urbanístico del Planeamiento General vigente (un grado de cumplimiento del 80%) .

Mención aparte debe hacerse al crecimiento inconexo entre los diferentes núcleos urbanos por una falta de previsión en el planeamiento general vigente de una mejor dotación de infraestructuras para los núcleos dispersos en le territorio, especialmente la conexión del casco urbano con las urbanizaciones localizadas al sudeste del Término Municipal.

Para llegar a la situación actual se han necesitado 3 Innovaciones con aprobación definitiva, si bien existen otros en tramitación. Estos instrumentos de planeamiento aparecen para adaptar los planes a las nuevas realidades que van apareciendo. En el caso de un municipio tradicionalmente turístico como Ojén esto ocurre constantemente, por lo que el Plan General debe ser flexible para satisfacer las necesidades y deseos de los ciudadanos. Aún así, el número de Modificaciones no es muy alto en proporción al número de unidades, sectores y ámbitos que han entrado en carga urbanística.

Todo esto confirma que el modelo planteado en las NN.SS. actuales fue el idóneo, en líneas generales, para un territorio tan característico por su topografía, situación, cualidades paisajísticas y una fuerte demanda de viviendas de calidad, debiendo hacerse hincapié en la necesidad de la ejecución de infraestructuras de carácter general que articule y preste servicios de calidad a todo el municipio.

6.- MODELO URBANÍSTICO DEL NUEVO PLANEAMIENTO GENERAL.

El vigente Planeamiento General de Ojén (Revisión de las NN.SS de 1999), actualmente vigente, fue aprobado en fecha 30 de abril de 2002 a expensas de los requerimientos exigidos en el Expediente de Cumplimiento emitido por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Una de las principales características del municipio es la situación de aislamiento generalizado del territorio del municipio de Ojén, donde, su mayor encanto es su propia naturaleza y su topografía accidentada.

Se apostó por un municipio de calidad residencial en el que primaran las medias y bajas densidades y edificabilidades en los suelos exteriores al casco urbano, mientras que en el núcleo principal las densidades y edificabilidades fueron parámetros que quedaron a determinar por el planeamiento de desarrollo, lo que provocó unas densidades muy altas y unas cesiones de dotaciones insuficientes.

Los grandes espacios de áreas libres o de equipamientos públicos y privados se situaron en los suelos exteriores al casco urbano.

En gran medida, ello se ha ido consiguiendo, salvo excepciones producidas quizás por algunas innovaciones de las NN.SS. vigentes, o por la interpretación a veces muy generosa de los criterios de medición de alturas en la aplicación de las ordenanzas de edificación, por los particulares.

De esta forma se ha ido urbanizando y construyendo el territorio, de forma más intensa en las vertientes sudeste del municipio (Mairena, Vicario,...), mientras que el eje norte-sur se ha desarrollado más recientemente, encontrándose algunos suelos aún sin urbanizar completamente (Arroyo Calero, Industriales en La Mina,...)

Urbanización y edificación de unidades de ejecución en suelo urbano y de sectores en suelo urbanizable, sin una estructura general y orgánica del territorio. Ello es, sin duda, responsabilidad del Planeamiento General vigente, y de la gestión del mismo. Como contrapunto, hay que indicar que en los años en que se redactaron las originales NN.SS., base de la revisión de 1999, el modelo urbanístico imperante en la Costa del Sol era de altas concentraciones de edificación, menores niveles de equipamiento y más dotaciones normales de infraestructuras.

Actualmente, estamos ante una madurez del planeamiento y la planificación en el territorio turístico de la Costa del Sol, y ello nos lleva a repensar los procesos de planeamiento y los mecanismos de gestión de los mismos, para concebir nuevas directrices que reconduzcan y eliminen los factores negativos que el o los modelos anteriores han generado.

Las conclusiones generales y pormenorizadas que se deducen de la parte analítica de este documento de Plan, nos llevan a establecer unos hitos básicos que conformarán el nuevo modelo urbanístico del territorio de Ojén, que se concretan en los siguientes:

6.1. Una especial reestructuración del territorio, basado en:

- ***La vertebración viaria***, consistente en dotar al municipio de una red general estructurada de viario que conectado con los ejes norte-sur de funcionalidad comarcal, posibilite una mayor conectividad a todas las áreas del territorio municipal, así como un eje oeste-este que dote de una conexión inexistente en la actualidad con el casco urbano de las urbanizaciones del sudeste del municipio.
- ***La vertebración de espacios libres***, consistente en el reforzamiento de los espacios protegidos del Término Municipal, ejes naturales de cauces de ríos (como el Almadán), conformando ejes verdes como continuación de los mismos desde las áreas litorales de la Costa del Sol (Marbella y Estepona).

Estos ejes de áreas libres se conectarán mediante espacios abiertos públicos y privados de los sistemas generales de áreas libres y de los sistemas locales de áreas libres de los sectores de suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado.

- ***El reequipamiento de las Áreas Urbanas***, apoyándose en suelos urbanos no consolidados o suelos urbanizables pendientes de desarrollar. Han de componer piezas estratégicas, apoyadas en la nueva red viaria estructurante y conformando superficies adecuadas que incorporen Centros Multidisciplinares de Equipamientos, donde tengan cabida Centros Escolares, Centros Deportivos, Centros Asistenciales y Equipamientos culturales.
- ***El mantenimiento de los niveles de calidad ambiental y de las edificaciones***, producido en los desarrollos urbanísticos de Ojén de los últimos años, al amparo del Planeamiento General vigente, así como el mantenimiento de los niveles de calidad de las edificaciones residenciales con cierto grado de exclusividad en las áreas turísticas.

6.2.- La preservación de los Espacios de Interés Ambiental o Paisajístico.

Ello completa lo expuesto en el apartado anterior bajo el epígrafe de "Vertebración de espacios libres", dotando al municipio de una estructura ambiental protegida en base a legislaciones sectoriales o bien por reconocimiento de la realidad territorial, preservando los espacios de mayor interés ambiental o paisajístico del proceso urbanizador y edificatorio, como ocurre en el casco urbano, donde se pretende dotar al Casco y su ensanche de espacios libres de urbanización y edificación de corona o borde del mismo de forma que suponga un espacio vacío entre el propio casco y las urbanizaciones exteriores.

Se acompañarán estos aspectos con la localización de espacios verdes públicos o privados en las áreas urbanas, que corresponderán con el territorio de mayor cota topográfica o posición de vistas estratégicas, así como espacios de interés agrario o paisajístico.

Se acompañarán estos aspectos con la localización de espacios verdes públicos o privados en las áreas urbanizables, que corresponderán con el territorio de mayor cota topográfica o posición de vistas estratégicas.

6.3. La homogeneización de las intensidades de uso sobre el territorio.

Dos conceptos inciden en el posicionamiento de homogeneizar las intensidades de los usos sobre el territorio; uno relativo a una estructuración geográfica-topográfica similar en todo el territorio no protegible del término municipal; y otro relativo a la implantación de un uso generalizado sobre el territorio urbanizable que es el uso residencial turístico con actuaciones complementarias hoteleras, deportivas o similares.

Ello implica que no tiene justificación el establecer más líneas ascendentes o descendentes sobre el territorio de las intensidades de usos, como el modelo anterior que las NN.SS. planteaban. Esto último ha producido zonas con alta concentración de aprovechamientos urbanísticos, afectando a los niveles de calidad ambiental y de las edificaciones.

6.4. La Creación De Las Infraestructuras Soporte Del Desarrollo Sostenible.

En el análisis del nivel de cumplimiento del planeamiento vigente, en su apartado de conclusiones de las memorias de infraestructuras de este Plan General de Ordenación, se fijan posiciones muy claras sobre los déficits de las infraestructuras generales del municipio, en relación a las redes viarias de carácter general, al abastecimiento de agua, a los colectores generales de saneamiento y a las estaciones depuradoras por zonas.

Este Plan General apuesta por la resolución de forma definitiva de todas las cuestiones relativas a las infraestructuras generales que posibiliten un desarrollo equilibrado y sostenible del territorio, mediante la redacción de los Estudios Previos de Dotación de Infraestructuras que se presentan como Anexo V de este Plan, en el cual se pormenoriza el trazado, la calidad, los materiales y el presupuesto de las distintas infraestructuras que han de posibilitar el desarrollo urbanístico del municipio.

Dicho Estudio Previo de Dotación de Infraestructuras Generales se incorpora como documento vinculante al Plan General de Ordenación Urbanística, y formar parte de él, en los documentos técnicos, de gestión y financieros.

6.5. La Recualificación Del Casco Urbano Principal.

La estructura urbana del casco urbano de Ojén tiene trazas árabes en su núcleo histórico, y una área de ensanche moderno donde impera la tipología de edificación residencial en viviendas entre medianeras, si bien, se ha producido una mezcla de edificaciones aisladas y adosadas.

La aplicación de las ordenanzas de edificación en el casco urbano en el estricto sentido de los criterios de medición de alturas, están propiciando algunas actuaciones edificatorias no muy integradas en la trama urbana, por la considerable altura que se produce en las edificaciones, aunque se plantean escalonadas.

Esto supone pues que el Plan General ha de realizar una revisión en profundidad de las ordenanzas de edificación en todo su contenido.

La recualificación del casco urbano pasa por los siguientes aspectos:

- * Potenciar la identidad del casco urbano en contraposición a los suelos urbanos exteriores al casco.

Esto es, que el casco urbano, como centralidad del municipio donde se desarrollan las mayores actividades administrativas, de relaciones sociales y de concentración de actividades y usos públicos ha de ser un referente diferencial de estructura urbana y territorial en el marco de todo el territorio municipal.

Por ello, se pretenden fortalecer sus señas de identidad mediante la separación física y ambiental de la estructura urbana del casco respecto a urbanizaciones externas próximas y deseosas de establecer una trama continua en el territorio. Ello se conseguiría mediante las Áreas Libres y suelos no urbanizables que generan el límite de crecimiento norte, este y oeste del casco, mientras que es hacia el sur donde el crecimiento natural del casco debe realizarse, por las características propias del territorio y las relaciones con el término municipal de Marbella, a través del cual el municipio de Ojén se conecta a las redes principales viarias a nivel comarcal.

En el borde oeste, físicamente limitado por la orografía del terreno y por el río Almadán, el casco se ajusta a ellos, sin posibilidad real de crecimiento. Se ordena un corredor verde (suelo no urbanizable protegido) que conectarán con el sur a través de un suelo de desarrollo futuro (SURNS-2) y que deberá continuar dicho corredor en su ordenación, de manera que los suelos clasificados al oeste del casco, pero fuera del núcleo(El Castañar)se lean territorialmente como suelos exteriores al casco urbano de Ojén.

En el ensanche norte, se respetan los suelos provenientes de las NN.SS. vigentes, si bien se definen unas densidades bajas y unos espacios libres en las cotas más altas y dificultosas para la construcción.

En el ensanche sur, se produce el nuevo ensanche del casco, con Suelos Urbanos No Consolidados de altas densidades que continúen con la trama urbana bien definida de Ojén y que doten a su vez de nuevos equipamientos y de una red de áreas libres orgánica y estructurada que en la actualidad es inexistente.

También se plantea un Paseo Fluvial paralelo al cauce del río Almadán, que potenciará y lanzará esos espacios libres de eje norte-sur hacia el término municipal de Marbella.

Con este planteamiento se garantiza que el casco urbano tenga unos niveles ambientales en su entorno directo, de alta Calidad.

- * Mejorar la accesibilidad al propio casco mediante una circunvalación sur en los nuevos suelos que permitan ordenar el tráfico mas razonablemente, que organizaría no solo estos nuevos suelos sino también los accesos y salidas del núcleo y mejorando las conexiones con el sistema de equipamientos localizados en esta zona.
- * Ejecución de microactuaciones en el interior de la trama urbana que mejorarán los movimientos peatonales y rodados en su conjunto.
- * Si bien las dotaciones de espacios libres y de equipamientos públicos están bien cubiertas en lo relativo a estándares y calidad, se plantea completar aún más el nivel de dotaciones.

Se ordenan los espacios edificables mediante normas que delimitan específicamente las edificaciones en llano de las localizadas en ladera, planteando criterios de sostenibilidad ambiental, edificatorias y energéticas en cualquier caso.

6.6. La Legislación Sectorial En Los Desarrollos Turísticos.

El nuevo Plan General habrá de tener en cuenta todas las legislaciones tanto de ordenación territorial como urbanísticas:

- Ley de Ordenación del Territorio de Andalucía.
- Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. LOUA.
- Plan de Ordenación del Territorio Andaluz –POTA.
- Plan de Ordenación Subregional de la Costa del Sol – POT.
- Ley de Modificación de la LOUA en materia de suelo y vivienda.
- Ley del Turismo, para la ordenación e implantación de los usos hoteleros en el término municipal.

Lógicamente, habrán de tenerse en cuenta todas las legislaciones actualmente en vigor, que afecten al Plan General de Ordenación.

6.7. La Gestión Económica De Los Desarrollos Urbanos.

Es ésta una cuestión de vital importancia y pieza clave del Modelo Urbanístico que el Plan General de Ordenación pretende desarrollar.

El postulado general de este PGOU se cimenta en la recuperación de las consecuencias que tiene la concepción del urbanismo como función pública, en una perspectiva donde los fines específicos de la actividad urbanística (art. 3 de la L.O.U.A.), tengan de inmediato y claro traslado a las praxis, incidiendo en las perspectivas y niveles de intervención pública urbanística que el PGOU propone.

De esta consideración, las decisiones fundamentales de la Administración Urbanística, como la relativa a la clasificación del suelo, no pueden adoptarse primordialmente desde la perspectiva discrecional de la potestad que se ejerce, sino ante todo y primariamente en las consecuencias que para el interés público urbanístico tiene el ejercicio de la potestad de planeamiento. A estos criterios debe responder la nueva ordenación de la ciudad, el futuro suelo urbanizable que debe ponerse en carga. En efecto, como señala el artículo 46.1.k) de la LOUA, el suelo que sea improcedente su transformación por razones de sostenibilidad, racionalidad y por las condiciones estructurales del municipio, deberá permanecer como suelo no urbanizable.

El municipio de Ojén necesita de unas dotaciones e infraestructuras públicas cuyas dimensiones y costes no pueden dejar de asociarse al desarrollo privado de los nuevos suelos, no sólo por consideraciones referidas a la participación de la Administración en las plusvalías que genera la acción urbanística de los entes públicos, sino para hacer real que exista un desarrollo sostenible y cohesionado de la ciudad y del territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales. Sólo estableciendo ese vínculo entre el desarrollo privado y su implicación en la ejecución y costes de las infraestructuras públicas se conseguirán "subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística" (art. 3.1.c) de la LOUA). Los demás fines específicos que marca el legislador apuntan en esta misma idea, como cuando alude a la necesidad de garantizar la adecuada dotación y equipamientos urbanos (art. 3.1.e) de la LOUA) o insiste en la idea de "asegurar y articular" la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen por la acción urbanística (art. 3.1.e) de la LOUA). No es otra la consideración que inspire el apartado 2 del artículo citado, según el cual la ordenación urbanística establecida en los instrumentos de planeamiento, en el marco de la ordenación del territorio, tiene por objeto, la organización racional y

conforme al interés general de la ocupación y los usos del suelo, mediante su clasificación y calificación, estableciendo asimismo la determinación, reserva, afectación y protección del suelo dotacional.

Por todo ello las propuestas de clasificación del suelo adscrito a una calificación (usos e intensidades) determinados, no podrán ser resultado de un proceso uniforme y simplista en el que opere la mera solicitud o interés de los propietarios de suelo y la decisión administrativa referido a un modelo teórico de Ciudad, sino que dependerá en gran medida de un proceso abierto, complejo y deliberativo, en el que se considere también el grado y modo de compromiso, participación y vinculación de los agentes sociales y económicos en la ejecución de obras e infraestructuras públicas adscritas al desarrollo de dichos suelos que se clasifiquen. Estas nuevas infraestructuras y equipamientos formarán parte ineludible de las condiciones estructurales para el desarrollo del municipio.

Por ello, en este PGOU, se clasifica sobre cartografía el suelo urbanizable sectorizado y Suelo Urbano No Consolidado como el régimen de suelo fundamental para el desarrollo sostenible y equilibrado del territorio. Ello no implica, ni indica que todo ese suelo es susceptible de sectorización para cualquier tipo de desarrollo urbanístico, o actuación singular aislada o integrada, sino que es el suelo que puede entrar en un proceso deliberativo, a modo de concurso abierto, en el cual los agentes sociales y económicos harán propuestas que valorarán las Administraciones actuantes, en función de muy diversos criterios, referidos unos al modelo urbanístico propuesto inicialmente, otros a las aportaciones que suponen en relación a tal modelo, otros por su contribución práctica y concreta a los fines que el legislador expone genéricamente en el art. 3 de la LOUA, y aquí referidos al urbanismo de Ojén, y otros a los fines concretos que el PGOU propone y persigue, lo que llevará a considerar, de modo muy particular, el grado y modo en que los agentes, públicos y privados, se obligan a ejecutar y costear las actuaciones o infraestructuras públicas, no sólo locales, sino también aquellas que son más generales o estratégicas, pero que tienen una incidencia directa e inmediata en la puesta en valor de los suelos de los propietarios particulares, como es el caso de las actuaciones de un tramo viario, una glorieta o la ejecución de una estación depuradora.

Por lo tanto, el objetivo es, que las infraestructuras generales y las actuaciones estratégicas estén vinculadas, en su gestión y ejecución, a la clasificación y desarrollo de estos suelos con expectativas previas. En definitiva, el límite para la puesta en carga de nuevos suelos urbanizables sectorizados para la nueva ordenación del municipio de Ojén, viene fijado por la adecuada garantía de que exista una correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y servicios públicos, mejorando la actual relación existente.

6.8. Cumplimiento de las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía –POTA- y del Plan Subregional de Ordenación de la Costa del Sol Occidental –POT-.

En virtud del Decreto Ley del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, publicado en el BOJA nº 250 del 29 de Diciembre de 2006, en su artículo 45 (Modelo de Ciudad) y del Plan Subregional de Ordenación de la Costa del Sol Occidental, se adecuan los crecimientos de Ojén, manteniendo los siguientes criterios:

6.8.1. Cumplimiento de las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

El POTA en su artículo 45 –Modelo de Ciudad- determina el cumplimiento por los Planes Generales de una serie de limitaciones y conceptos inherentes a:

1. Que los crecimientos urbanos sean concentrados (ciudad densa)

❖ Redacción del PGOU:

Las NN.SS. vigentes clasificaron como suelo urbano y urbanizable un total de 3.294.690'81 m².s. de forma concentrada y continua en cada uno de los núcleos clasificados: zona sudeste (La Mairena, El Vicario,...); la zona norte (Los Canutos, Casanita,...); la zona sur (Industriales de La Mina, Arroyo Calero,...); y núcleo urbano.

De estos 3.294.690'81 m².s., se han desarrollado o están en desarrollo 2.620.612'81 m².s.

El documento del Plan General de Ordenación, completa y revisa los criterios de ordenación con planteamientos de ciudad continua, “no dispersa”, y concentrada (no en densidad y aprovechamiento, ya que no es este el modelo imperante desde la década de los 80 pasada) por su continuidad territorial, reforzando el eje norte-sur como crecimiento natural del terreno, y consolidando los núcleos urbanos ya consolidados.

2. Que el aumento de los nuevos suelos clasificados urbanizables no sean en superficie superiores al 40% del suelo urbano existente.

❖ PGOU.:

De los 3.294.690'81 m².s. clasificados como urbano y urbanizables del planeamiento general vigente se han desarrollado facultades para considerarse suelos urbanos consolidados los siguientes:

- 28.490'71 m².s. clasificado urbano.
- 2.592.122,10m².s. clasificado urbanizable.
- 361.232m².s. clasificado como urbano consolidado históricamente(casco urbano, equipamientos privados docentes en las urbanizaciones del sudeste del término).

Ello supone, pues, un total de 2.981.845 m².s. urbano consolidado totalmente, o en proceso intenso de consolidación a urbano.

El 40% de ello, supondría un máximo de nuevos suelos clasificables urbanizables de 1.192.738 m².s.

El Plan General de Ordenación Urbanística clasifica un total de dos sectores de suelo urbanizable sectorizado residencial exteriores al casco y tres en casco urbano, que suponen un total de 192.363 m².s., de los cuales 45.894 m².s. corresponden a suelos ya clasificados urbanizables en las NN.SS. vigentes, correspondientes a un suelo urbanizable en casco urbano que se redelimita y divide en tres sectores. Por tanto, los nuevos suelos clasificados urbanizables sectorizados suponen un total de 146.469 m².s. Ello supone el 4.91% del suelo urbano existente de Ojén.

Este Plan General de Ordenación, clasifica igualmente suelos urbanizables no sectorizados para el desarrollo previsible a partir de los ocho años de vigencia y desarrollo de este Plan en un total de 1.461.161 m².s., que supone otro 32.11% sobre el suelo urbano futuro, si consideramos todos los suelos en régimen transitorio y nuevos suelos clasificados ya desarrollados en el momento de la entrada en carga de los No Sectorizados, cuya cantidad de superficie sería de 4.549.102, ya incluidos los suelos de uso industrial. Y ello, para crecimientos futuros de segundo ciclo (de los 8 a los 16 años de vigencia del PGOU en Revisión).

3. Limitación a los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años.

❖ PGOU:

Los desarrollos residenciales que se producen en el territorio municipal de Ojén son de carácter turístico en su mayor parte, y normalmente de un segmento poblacional de alto nivel socioeconómico. Es por ello, que existe una cantidad importante de unidades residenciales construidas y habitadas en un corte temporal de seis meses al año mínimo, y otras habitadas en periodos más esporádicos; pero en cualquier caso no contabilizadas en censo.

Ello demuestra que en relación al Planeamiento General vigente (desde 1999) se han construido 1.757 viviendas, más las existentes anteriormente (anteriores a 1999), lo que se estima en unas 2.456 viviendas.

Los ratios de población establecidos para hogares de uso y características residenciales en el estudio demográfico que se adjunta como Anexo VI de este Plan General, son de 2.50 habitantes/hogar en la actualidad.

Ello supone que la población real habrá de ser de 6.140 habitantes residentes a tiempo completo o residentes temporales, pero que en cualquier caso consume servicios públicos.

El 30% previsible de crecimiento a ocho años supondría un máximo de 1.842 nuevos habitantes censados o no censados, si bien el estudio demográfico proyecta una población de 8.818 habitantes para el año 2.016, lo que supondría un crecimiento de 2.678 habitantes, un crecimiento del 43.61%.

El Plan General de Ordenación adecua las siguientes viviendas nuevas:

- 293 viviendas procedentes de Suelo Urbano No Consolidado, en régimen transitorio de las NN.SS. vigentes.

- 551 viviendas procedentes de Suelo Urbanizable, en régimen transitorio de las NN.SS. vigentes.
- 454 viviendas de suelos clasificados Urbanos No Consolidados.
- 135 viviendas pendientes de ejecutar de suelos clasificados Urbanizables Sectorizados.

Ello supone un total de 1.433 viviendas para nueva construcción en los próximos ocho años (179 viviendas/año).

El ratio residencial es de 1.5 habitantes para los próximos ocho años, si tenemos en cuenta que de las nuevas viviendas pendientes de construir la gran mayoría serán destinadas a residencial turístico, lo que supone un 35% sobre la población real existente.

6.8.2. Cumplimiento de las determinaciones del Plan Subregional de Ordenación de la Costa del Sol Occidental.

Aplicación del Artículo 13: " Criterios para la ordenación de los usos urbanos"

Art. 13.1.- El Planeamiento deberá adecuar la extensión de las áreas urbanas a las demandas de la población y de las actividades productivas, y en una proporción acorde con la programación de inversiones en infraestructuras generales.

- ❖ El PGOU: Propone una extensión de las áreas urbanas (suelos clasificados urbanos y urbanizables sectorizados de nueva creación) de 60.552m².s. urbano delimitados en unidades de ejecución-residenciales más 192.363 m².s. urbanizable sectorizado residencial. Ello supone un total de 252.915 m².s. de área urbanas residenciales equivalentes al 8.56% del actual suelo clasificado urbano consolidado.
Se proponen extensiones para usos empresariales-industriales exclusivos de 340.734 m².s. de nueva ordenación, que generarán actividades productivas y de creación de empleo con criterios de estabilidad.
Las inversiones privadas y públicas previstas para ello, se encuentran absolutamente justificadas, programadas y determinadas en todos los documentos de este Plan General (fichas urbanísticas, memorias de ordenación y estudio económico-financiero).

Art. 13.2.- El Planeamiento urbanístico general clasificará los nuevos suelos urbanizables en continuidad con los suelos urbanos o urbanizables existentes a la aprobación de este Plan, salvo que sea inviable debido a la topografía u otras condiciones especiales en los terrenos colindantes.

- ❖ El PGOU: Los suelos urbanos y urbanizables de nueva creación se ordenan en continuidad y en coherencia territorial con los suelos urbanos o urbanizables existentes (ver planos de ordenación).

Art. 13.3.- En la clasificación de nuevos suelos urbanizables el Plan General establecerá determinaciones para garantizar la continuidad de los viarios estructurantes y la accesibilidad a los equipamientos supramunicipales.

- ❖ El PGOU: Los nuevos urbanizables sectorizados se corresponden casi exclusivamente con la ampliación de las urbanizaciones exteriores al casco al sudeste del término, mientras que las nuevas unidades de ejecución y los urbanizables sectorizados del casco urbano se limitan a los ensanches naturales del núcleo urbano principal de Ojén. Los equipamientos de carácter general se han localizado anexos a viales estructurantes (ver planos de ordenación). Existe un nuevo suelo industrial clasificado como urbanizable sectorizado al sur del término que se apoya en la carretera de acceso a Ojén, cosiendo territorialmente las bolsas de suelo ya clasificadas con anterioridad. Estos nuevos suelos garantizarán la generación de las infraestructuras generales que el Plan ordena para todo el municipio, y ello porque su posición geográfica permitirá la continuidad de los trazados de los viales fundamentales, de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica.

Art. 13.4.- Las necesidades de nuevos suelos urbanizables se justificarán teniendo en cuenta la demanda prevista y las disponibilidades de suelos urbanizables no desarrollados o desarrollados parcialmente.

- ❖ El PGOU: Como se ha demostrado de forma analítica pormenorizada en el Libro I Parte II. Análisis y nivel de Cumplimiento del Planeamiento vigente de este Plan General, y en el punto número cinco anterior de esta Memoria de Ordenación, de los 3.294.690'81 m².s. clasificados urbanos y urbanizables en las NN.SS. vigentes, quedan por desarrollar urbanísticamente 77.502 m².s. Este suelo sin desarrollar pasa a ser redelimitado y ordenado como suelos urbanizables sectorizados(norte del casco urbano) y suelos urbanos no consolidados(al sur del casco)uso Urbanizable No Sectorizado en el nuevo Plan General.

Art. 13.5.- La clasificación de nuevos suelos urbanizables se efectuará siempre en el proceso de revisión del planeamiento. Esta clasificación procederá cuando se justifique que al menos el 60% de la superficie de suelo urbanizable prevista en el planeamiento general que se revisa, tiene su proyecto de urbanización aprobado y se encuentra en fase de ejecución. A tales efectos se cuantificará de forma independiente el grado de ejecución del suelo urbanizable existente para cada uso global previsto.

- ❖ PGOU:

1. La clasificación de nuevos suelos urbanizables (sectorizados: 146.469 m².s. de nueva creación) se está produciendo en el acto de la Redacción del Plan General.
2. El suelo clasificado en las NN.SS. vigentes sujeto a ordenación previa y desarrollo, se encuentra consolidado en un 80%.

Art. 13.6.- En ningún caso podrán clasificarse nuevos sectores de suelo urbanizable que no estén destinados al crecimiento natural de los núcleos urbanos históricos, cuando su pendiente media sea superior al 50%, ni podrán ser incluidos como edificables en la ordenación de dichos sectores los terrenos con pendientes superior al 35%.

- ❖ El PGOU: Los nuevos sectores de suelo urbanizable ordenados en este Plan General, corresponden a los terrenos de la ampliación de las

urbanizaciones del sudeste del término, que suponen 146.469 m².s., además de un suelo de uso industrial al sur del municipio de 340.734 m².s.

La pendiente media general de todos esos terrenos no llega al 50%, por lo cual, se pueden clasificar y desarrollar urbanísticamente.

Existen al norte del núcleo urbano tres sectores residenciales que provienen de un único sector urbanizable de las NN.SS. que se entiende ensanche del casco histórico de Ojén.

Art. 13.7.- La previsión de nuevas clasificaciones estará condicionada a la valoración del grado de cumplimiento de las determinaciones de este Plan en relación con:

❖ PGOU:

- a) El POT de la Costa del Sol no establece ninguna determinación detallada para los equipamientos e infraestructuras en los suelos objeto de ordenación por este Plan General. No obstante, ordena para todos los suelos ordenados, ya sean procedentes de las NN.SS. vigentes como incluidos en el Nuevo Modelo Urbanístico del Plan, unas dotaciones del 20% del suelo bruto para Sectores de Áreas Libres; un 10% del suelo bruto para Sectores de Equipamientos y un 10% del suelo bruto para Sistemas Generales de Áreas Libres y Equipamientos.
- b) Las necesidades de suelo residencial se han reestructurado con el nuevo Modelo Urbanístico que el Plan determina.
- c) Igualmente, se ordenan las infraestructuras generales viarias, de abastecimiento y de saneamiento necesarias para los futuros desarrollos (antiguos y nuevos) que habrán de costearse en gran parte por los promotores privados que generen la actividad urbanística (ver memorias específicas, fichas de unidades y sectores y estudio económico-financiero).

Art. 13.8.- Se recomienda que las revisiones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística desclasifiquen los suelos urbanizables clasificados hace más de diez años que no hayan sido desarrollados. (Recomendación).

- ❖ PGOU: Este Plan General, con el nuevo Modelo Urbanístico, ordena la desclasificación del antiguo suelo urbanizable AU-7, y del paso a suelo urbanizable no sectorizado de parte del antiguo AU-6, Arroyo Calero.

**ORDENACIÓN DE LOS SUELOS CLASIFICADOS
URBANOS CONSOLIDADOS PROCEDENTES DEL
PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE SUJETOS A
EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN AL PGOU.**

7.- SUELOS INCLUIDOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO CON PLANEAMIENTO APROBADO SUJETOS A EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN AL PLAN GENERAL.

Se refiere a los suelos consolidados y con planeamiento aprobado definitivamente, ejecutados o en desarrollo, que necesitan de un expediente de adaptación al PGOU por diferentes motivos:

El uso característico es el residencial, con tipología de viviendas unifamiliares aisladas y adosadas, además de plurifamiliares en poblado mediterráneo.

Por sus características no necesitan conformar área de reparto. Son suelos que en su mayoría han realizado sus cesiones de áreas libres públicas, equipamientos públicos y aprovechamientos. Son los siguientes ámbitos:

SUC-PA.1. EL VICARIO: Se ha adaptado el límite del sector al límite del término municipal.

También existen nuevas cesiones de áreas libres.

Se han reordenado el sistema de áreas libres y equipamientos ajustándose a la realidad, siendo necesario la adaptación también del viario ejecutado y de las parcelas residenciales.

SUC-PA.2. LA MAIRENA: Se encuentran en desarrollo aproximadamente el 60% de las viviendas previstas. Es necesario una nueva distribución de aprovechamientos y tipologías edificatorias no acordes con la parcelación original del planeamiento de desarrollo. Ocurre lo mismo con parte del suelo destinado a área libre y ocupado en la realidad por residencial.

SUC-PA.3. PUERTO DE OJÉN: Consta de planeamiento aprobado y cuenta con urbanización en estado bastante avanzado, al igual que el número de viviendas construidas.

Se ha reordenado el sistema de áreas libres y equipamientos ajustándose a la realidad, siendo necesario la adaptación también del viario ejecutado y de las parcelas residenciales.

Se aumentan las cesiones públicas, tanto de área libre como de equipamiento para adaptarlas al nuevo modelo de plan.

CUADRO 0.

**SUELOS INCLUIDOS EN SUELO URBANO
CONSOLIDADO CON PLANEAMIENTO APROBADO
SUJETOS A EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN AL PLAN
GENERAL**

Ámbito	SUPERFICIES		EDIF.	APROVECHAMIENTOS				CESIONES			NÚMERO DE VIVIENDAS						CARGAS EXTERNAS Y COMPENSACIONES	
	Sup. real (m2)	Sup. Adscrita a aprov.(m2)	Edif. Bruta	Aprov. Objetivo (m2t)	Aprov. Medio (m2t)	Aprov. Subjetivo (m2t)	Cesión Ayto.(m2t)	Cesiones (m2)	Sup. Cesiones	SG AL/EQ(m2)	Densidad (viv/Ha)	Viviendas ejecutadas o en desarrollo	Viviendas pendientes de desarrollar	Viv. Máximas	Viv. libre	viv. VPO privadas	Viv. Prom. púb.	Asignación de obras adscritas a cargas externas
SUC-PA.1-EL VICARIO(ANTIGUO SAU-10)	568114	568114	0,2343	133089	133089	119780	13309	Áreas libres(m2 suelo) Equipamientos(m2 suelo)	159185 63959	0	15,0	636	0	852	767	0	85	Según descripción de la Memoria de Ordenación y del Estudio Económico Financiero, cuyas determinaciones se definirán mediante convenio urbanístico durante el período de redacción del documento para la Aprobación Provisional.
SUC-PA.2-LA MAIRENA (ANTIGUO S9)	513077	513077	0,15	76962	76961	69265	7696	Áreas libres(m2 suelo) Equipamientos(m2 suelo)	179576 15000		8,00	285	0	407	366		41	Según descripción de la Memoria de Ordenación y del Estudio Económico Financiero, cuyas determinaciones se definirán mediante convenio urbanístico durante el período de redacción del documento para la Aprobación Provisional.
SUC-PA.3 PUERTO DE OJÉN(ANTIGUO AU-11)	123700	123700	0,12	14844	14844	13360	1484	Áreas libres(m2 suelo) Equipamientos(m2 suelo)	56277 2667		10,35	128	0	128	117		12	Según descripción de la Memoria de Ordenación y del Estudio Económico Financiero, cuyas determinaciones se definirán mediante convenio urbanístico durante el período de redacción del documento para la Aprobación Provisional.
TOTALES	1204891	1204891		224895	224895	202405	22489		476664	0		1049	0	1387	1250	0	137	

8.- SUELOS INCLUIDOS EN UNIDADES DE EJECUCIÓN PARA DESARROLLOS RESIDENCIALES, PROCEDENTES DE LAS NN.SS. VIGENTES, QUE ESTÁN EN DESARROLLO O PENDIENTES DE COMPLETAR OBLIGACIONES Y QUE POR SUS CARACTERÍSTICAS SINGULARES, DEBEN MANTENER EL RÉGIMEN DE CLASIFICACIÓN:

Cada unidad de ejecución constituye un área de reparto independiente.

Lo conforman un total de cinco unidades de ejecución, con un total de 138.147 m² de suelo clasificado, y un aprovechamiento objetivo de 31.401 m² construibles.

- El uso característico y principal es el residencial, en tipología generalmente de viviendas unifamiliares aisladas o adosadas y plurifamiliares en poblado mediterráneo.
- Coeficiente de ponderación del uso característico de cada área: 1.
- Coeficiente de ponderación de la vivienda protegida o de promoción pública será el valor de repercusión respecto al de vivienda en régimen libre según zona y tipología, determinado por tasación oficial del Ayuntamiento en la gestión de cada área de reparto.
- El aprovechamiento medio de cada área de reparto coincide con la edificabilidad bruta de la unidad de ejecución.
- La cesión del aprovechamiento al Ayuntamiento es de 3.140 metros cuadrados construibles, para un total de 46 viviendas de promoción pública.
- La cesión de los sistemas de áreas libres es de 29.054 metros cuadrados de suelo, equivalentes a 92,52 m².s./100 m².t. residencial.
- La cesión de los sistemas de equipamientos es de 8.223 metros cuadrados de suelo, equivalentes a 26,18 m².s./100 m².t. residencial.
- El número total de viviendas ordenadas es de 457 viviendas, actualmente construidas o en desarrollo un 48% aproximadamente.

Corresponden a las siguientes áreas de reparto y unidades de ejecución:

ÁREA DE REPARTO AR.1	SUNC-UE.RT1- EL CASTAÑAR
ÁREA DE REPARTO AR.2	SUNC-UE.RT2 (ANTIGUO UE3)
ÁREA DE REPARTO AR.3	SUNC-UE.RT3 (ANTIGUO UE-7)
ÁREA DE REPARTO AR.4	SUNC-UE.RT4 (ANTIGUO S-8)
ÁREA DE REPARTO AR.5	SUNC-UE.RT5

- Habrán de aportar como cargas externas aquellos que se indiquen en las fichas particulares de planeamiento.

CUADRO 1.

**SUELOS CLASIFICADO URBANO EN RÉGIMEN
TRANSITORIO INCLUIDAS EN UNIDADES DE
EJECUCIÓN**

ÁREA DE REPARTO	Sector	SUPERFICIES		EDIF.	APROVECHAMIENTOS				CESIONES		NÚMERO DE VIVIENDAS						CARGAS EXTERNAS Y COMPENSACIONES		
		Sup. real (m2)	Sup. Adscrita a aprov.(m2)	Edif. Bruta	Aprov. Objetivo (m2t)	Aprov. Medio (m2t)	Aprov. Subjetivo (m2t)	Cesión Ayto.(m2t)	Cesiones (m2)	Sup. Cesiones	Densidad (viv/Ha)	Viviendas ejecutadas o en desarrollo	Viviendas pendientes de desarrollar	Viv. Máximas	Viv. libre	viv. VPO	Viv. Prom. púb.	Cargas/Compensación(€)	Asignación de obras adscritas a cargas externas
A.R.RT1	SUNC-UE.RT.1 EL CASTAÑAR	80243	80243	0,22	17653	17653	15888	1765	Áreas libres(m2 suelo) Equipamientos(m2 suelo)	16049 6000	31,2	25	225	250	225		25		
A.R.RT2	SUNC.UE.RT.2 (antiguo UE 3)	6258	6258	0,80	5006	5006	4506	501	Áreas libres(m2 suelo) Equipamientos(m2 suelo)	501 0	121	0	76	76	68		8		
A.R.RT3	SUNC.UE.RT.3 (antiguo UE 7)	9685	9685	0,15	1453	1453	1307	145	Áreas libres(m2 suelo) Equipamientos(m2 suelo)	4703 0	75	68	0	68	61		7		
A.R.RT4	SUNC.UE.RT.4 (antiguo S8)	32589	32589	0,15	4888	4888	4399	489	Áreas libres(m2 suelo) Equipamientos(m2 suelo)	4620 0	7	88	0	24	22		2	387112	Según descripción de la Memoria de Ordenación y del Estudio Económico Financiero, cuyas determinaciones se definirán mediante convenio urbanístico durante el período de redacción del documento para la Aprobación Provisional.
A.R.RT5	SUNC.UE.RT.5	9372	9372	0,28	2624	2624	2362	262	Áreas libres(m2 suelo) Equipamientos(m2 suelo)	1979 0	41	39	0	39	35		4	207768	Según descripción de la Memoria de Ordenación y del Estudio Económico Financiero, cuyas determinaciones se definirán mediante convenio urbanístico durante el período de redacción del documento para la Aprobación Provisional.
TOTALES		138147	138147		31625	31625	28463	3163		33852		220	301	457	411	0	46	594880	

9.- SUELOS INCLUIDOS EN UNIDADES DE EJECUCIÓN PARA DESARROLLOS RESIDENCIALES DE NUEVA ORDENACIÓN EN ESTE PLAN GENERAL, QUE POR SUS CARACTERÍSTICAS DIFERENCIALES CONFORMARÁN ÁREAS DE REPARTO INDEPENDIENTES.

Se ordenan un total de 5 áreas de reparto de la siguiente manera:

9.1. Áreas de Reparto para uso residencial :

Cada unidad de ejecución constituye un área de reparto independiente. Lo conforman un total de 5 áreas de reparto, con un total de 124.171 m² de suelo clasificado, y un aprovechamiento objetivo de 56.685 m² .

- El uso característico y principal es el residencial en tipología unifamiliar adosada aislada y plurifamiliar en poblado mediterráneo.
- El coeficiente de ponderación del uso característico en cada área es de 1.
- El coeficiente de ponderación de la vivienda protegida o de promoción pública será según el valor de repercusión respecto al de vivienda en régimen libre según zona y tipología, determinado por tasación oficial del Ayuntamiento en la gestión de cada área de reparto.
- El aprovechamiento medio de cada área de reparto coincide con la edificabilidad bruta de la unidad de ejecución.
- La cesión del aprovechamiento al Ayuntamiento es de 5.669 m² construibles, para un total de 70 viviendas de promoción pública.
- El aprovechamiento subjetivo privado para la vivienda de protección oficial será de 15.304'80 m² construibles, para un total de 96 viviendas.
- La cesión de los sistemas áreas libres es de 6.068 m² de suelo, equivalentes a 4,88 m²s/100 m²t residencial.
- La cesión de sistema general adscrito al SUNC-UE-C3 es de 3.540 m²s .
- La cesión de los sistemas de equipamientos es de 12.039 m² suelo, equivalentes a 9,70 m²s/100 m²t residencial.

- El número total de viviendas ordenadas es de 500, de las cuales se consideran ya ejecutadas 116 unidades, localizadas todas en El Romeral.

Comprenden a las siguientes áreas de reparto y unidades de ejecución:

o

ÁREA DE REPARTO AR. 1.	SUNC-UE-C1 (ANTIGUO UE-1)
ÁREA DE REPARTO AR. 2.	SUNC-UE-C2 (ANTIGUO UE-2)
ÁREA DE REPARTO AR. 3.	SUNC-UE-C3
ÁREA DE REPARTO AR. 4.	SUNC-UE-C4
ÁREA DE REPARTO AR. 1 (EXTERIOR A CASCO).	SUNC-UE-1 EL ROMERAL

Todas las unidades de ejecución tienen asignadas cargas externas por un importe de 88 euros por metro cuadrado edificable subjetivo, lo que supone un total de (4.713.685 euros) cuatro millones setecientos trece mil seiscientos ochenta y cinco euros asignados a cargas externas según el Estudio Previo de Infraestructuras de este PGOU.

CUADRO 2.

SUELOS CLASIFICADO URBANO INCLUIDOS EN UNIDADES DE EJECUCIÓN DE NUEVOS DESARROLLOS. USO RESIDENCIAL.

ÁREA DE REPARTO	Sector	SUPERFICIES		EDIF.	APROVECHAMIENTOS				CESIONES			NÚMERO DE VIVIENDAS					CARGAS		SISTEMAS GENERALES	
		Sup. real (m2)	Sup. Adscrita a aprov.(m2)	Edif. Bruta	Aprov. Objetivo (m2t)	Aprov. Medio (m2t)	Aprov. Subjetivo (m2t)	Cesión Ayto.(m2t)	Cesiones (m2)	Sup. Cesiones	SG AL/EQ(m2)	Densidad (viv/Ha)	Viv. Máximas	Viv. libre	viv. VPO privadas	Viv. Prom. púb.	Cargas (88€/m2 techo privativo)	Asignación de obras adscritas a cargas externas	S.G	SUPERFICIE(m2 suelo)
A.R.1	SUNC-UE.C1(ANTIGUO UE-1)	11660	11660	0,80	9328	9328	8395	933	Áreas libres(m2 suelo) Equipamientos(m2 suelo)	2146 1096	0	75,0	87	61	17	9	738778	Según descripción de la Memoria de Ordenación y del Estudio Económico Financiero		
A.R.2	SUNC-UE.C2(ANTIGUO UE-2)	7044	7044	0,80	5635	5635	5072	564	Áreas libres(m2 suelo) Equipamientos(m2 suelo)	1072 679	0	75,0	53	37	11	5	446308	Según descripción de la Memoria de Ordenación y del Estudio Económico Financiero		
A.R.3	SUNC-UE.C3	24963	24963	0,91	22801	19970	20521	2280	Áreas libres(m2 suelo) Equipamientos(m2 suelo)	0 10164	0	75,0	187	131	37	19	2030150	Según descripción de la Memoria de Ordenación y del Estudio Económico Financiero	S.G. AL-1	3540
A.R.4	SUNC-UE.C4	2954	2954	0,80	2363	2363	2127	236	Áreas libres(m2 suelo) Equipamientos(m2 suelo)	0 0	0	75,0	22	0	0	22	187159	Según descripción de la Memoria de Ordenación y del Estudio Económico Financiero		
TOTALES		46621	46621		40128	37296	36115	4013		15157	0		350	229	66	55	3402394			3540

ÁREA DE REPARTO	Sector	SUPERFICIES		EDIF.	APROVECHAMIENTOS				CESIONES			NÚMERO DE VIVIENDAS						CARGAS EXTERNAS		
		Sup. real (m2)	Sup. Adscrita a aprov.(m2)	Edif. Bruta	Aprov. Objetivo (m2t)	Aprov. Medio (m2t)	Aprov. Subjetivo (m2t)	Cesión Ayto.(m2t)	Cesiones (m2)	Sup. Cesiones	SG EQ/AL (m2s)	Densidad (viv/Ha)	Estimación viviendas ejecutadas o en desarrollo	Estimación viviendas pendientes de desarrollar	Viv. Máximas	Viv. libre	viv. VPO privada	Viv. Prom. púb.	Cargas (88€/m2 techo privativo)	Asignación de obras adscritas a cargas externas
A.R.1	SUNC-UE-1-EL ROMERAL	77550	77550	0,25	19388	19388	17449	1939	Áreas libres(m2 suelo) Equipamientos(m2 suelo)	2850 100	0	20	116	45	150	105	30	15	1535490	Según descripción de la Memoria de Ordenación y del Estudio Económico Financiero
TOTALES		77550	77550		19388	19388	17449	1939		2950	0		116	45	150	105	30	15	1535490	

10. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN RÉGIMEN TRANSITORIO.

Constituyen esta clase de suelo, los sectores de suelo urbanizable de las NN.SS vigentes, que por estar en proceso de finalización de la tramitación urbanística proveniente de Convenio Urbanístico de Planeamiento, o por estar en proceso de ejecución de las obras de urbanización y/o edificación, se incluyen en sectores de suelo urbanizable sectorizado en régimen transitorio.

10.1 Ordenación Del Suelo Urbanizable Sectorizado en Régimen Transitorio. Uso residencial.

- Cada sector de suelo urbanizable sectorizado de uso residencial, coincide con un área de reparto independiente.
- Lo conforman dos sectores, coincidentes con sus áreas de reparto:
 - SURS-RT-2-LOS CANUTOS (antiguo AU3), con un total de 119.200 m² de suelo clasificado, y un aprovechamiento objetivo de 11.300 m² construibles.
 - SURS-RT-3-ARROYO CALERO (antiguo AU6), con un total de 200.553,18 m² de suelo clasificado, y un aprovechamiento objetivo de 48.133 m² construibles.
- El uso característico y principal es el residencial en tipologías de viviendas unifamiliares aisladas o adosadas y plurifamiliares en poblado mediterráneo de planta baja + 1 + ático.
- Coeficiente de ponderación del uso característico: 1
- El aprovechamiento medio de cada área de reparto coincide con el del sector.
- La cesión del aprovechamiento al Ayuntamiento es de 5.943 m² construibles, compensado en metálico.
- La cesión de los sistemas de áreas libres es de 50.000 m² de suelo, equivalentes a 84,12 m².s./100 m².t. residencial, equivalente al 16% de la superficie total del área de reparto.
- La cesión de los sistemas de equipamientos es de 25.952 m² de suelo, equivalentes a 43,66 m².s./100 m².t. residencial, equivalente al 8,11% de la superficie total de las áreas.

- El número total de viviendas ordenadas es de 641 viviendas de las cuales 64 corresponden a viviendas de promoción pública. Se consideran 90 viviendas en desarrollo urbanístico dentro del sector de Arroyo Calero.

Las cargas externas serán las que se determinan en las fichas de planeamiento específico del Anexo I de este Plan General.

10.2 Ordenación Del Suelo Urbanizable Sectorizado en Régimen Transitorio. Uso hotelero.

- El sector de suelo urbanizable sectorizado de uso hotelero, coincide con su área de reparto.
- Lo conforma un único sector, coincidente con su área de reparto:

SURS-RT-1-CASANITA (HOTELERO) (antiguo AU-13), con un total de 46.200 m² de suelo clasificado, y un aprovechamiento objetivo de 11.550 m² construibles.

- El uso característico y principal es el hotelero.
- Coeficiente de ponderación del uso característico: 1
- El aprovechamiento medio de cada área de reparto coincide con el del sector.
- La cesión del aprovechamiento al Ayuntamiento es de 1.155 m² construibles, compensado en metálico.
- La cesión de los sistemas de áreas libres es de 17.873 m² de suelo, equivalentes a 154,74 m².s./100 m².t. residencial, es decir, el 38,68% de la superficie total del área de reparto.
- La cesión de los sistemas de equipamientos es de 1.850 m² de suelo, equivalentes a 16 m².s./100 m².t. residencial, o al 4% de la superficie total de las áreas.

Las cargas externas serán las que se determinan en las fichas de planeamiento específico del Anexo I de este Plan General.

10.3. Ordenación Del Suelo Urbanizable Sectorizado en Régimen Transitorio. Uso industrial.

- Cada sector de suelo urbanizable sectorizado de uso industrial, coincide con un área de reparto independiente.
- Lo conforman dos sectores, coincidentes con sus áreas de reparto:

SURS-RT-4-INDUSTRIAL LA MINA (ANTIGUO AUI-1), con un total de 207.897 m² de suelo clasificado, y un aprovechamiento objetivo de 62.369 m² construibles

SURS-RT-5-INDUSTRIAL LA MINA (ANTIGUO AUI-2), con un total de 246.000 m² de suelo clasificado, y un aprovechamiento objetivo de 73.800 m² construibles

- El uso característico y principal es el industrial.
- Coeficiente de ponderación del uso característico: 1
- El aprovechamiento medio de cada área de reparto coincide con el del sector.
- La cesión del aprovechamiento al Ayuntamiento es de 13.617 m² construibles, compensado en metálico.
- La cesión de los sistemas de áreas libres es de 232.331 m² de suelo, equivalentes a 170,58 m².s./100 m².t. residencial es decir, el 51,18% de la superficie total del área de reparto.
- La cesión de los sistemas de equipamientos es de 25.301 m² de suelo, equivalentes a 18,57 m².s./100 m².t. residencial, o al 5,57% de la superficie total de las áreas.

Las cargas externas serán las que se determinan en las fichas de planeamiento específico del Anexo I de este Plan General.

Ambos sectores se verán afectados por un expediente de adaptación para ajustar sus límites al del nuevo término municipal.

CUADRO 3.

**SUELOS CLASIFICADO URBANIZABLES SECTORIZADO
EN RÉGIMEN TRANSITORIO.
USO RESIDENCIAL.**

ÁREA DE REPARTO	Sector	SUPERFICIES		EDIF.	APROVECHAMIENTOS				CESIONES		NÚMERO DE VIVIENDAS							CARGAS EXTERNAS Y COMPENSACIONES	
		Sup. real (m2)	Sup. Adscrita a aprov.(m2)	Edif. Bruta	Aprov. Objetivo (m2t)	Aprov. Medio (m2t)	Aprov. Subjetivo (m2t)	Cesión Ayto.(m2t)	Cesiones (m2)	Sup. Cesiones	Densidad (viv/Ha)	Viviendas ejecutadas o en desarrollo	Viviendas pendientes de desarrollar	Viv. Máximas	Viv. libre	viv. VPO	Viv. Prom. púb.	Cargas/Compensación (€)	Asignación de obras adscritas a cargas externas
A.R.RT 6	SURS.RT.2-LOS CANUTOS (antiguo AU 3)	119200	119200	0,0948	11300	11300	10170	1130	Áreas libres(m2 suelo) Equipamientos(m2 suelo)	11172 2240	13,42	0	160	160	144		16		
A.R.RT 7	SURS.RT.3-ARROYO CALERO (antiguo AU 6)	200553	200553	0,24	48133	48133	43319	4813	Áreas libres(m2 suelo) Equipamientos(m2 suelo)	38828 23712	24	90	391	481	433		48		
TOTALES		319753	319753		59433	59433	53489	5943		75952		90	551	641	577	0	64	0	

CUADRO 4.

**SUELOS CLASIFICADO URBANIZABLES SECTORIZADO
EN RÉGIMEN TRANSITORIO.
USO HOTELERO.**

CUADRO 5.

**SUELOS CLASIFICADO URBANIZABLES SECTORIZADO
EN RÉGIMEN TRANSITORIO.
USO INDUSTRIAL.**

11.- ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Constituyen esta clase de suelo, los sectores de suelo urbanizable que por sus condiciones de ordenación, localización y características se delimitan específicamente en el Plan General, como sectores independientes.

Se ordenan 5 áreas de reparto independientes:

SURS-C-1 EI NACIMIENTO 1

SURS-C-2 EI NACIMIENTO 2

SURS-C-3 EI NACIMIENTO 3

SURS-1 LAS BUGANVILLAS

SURS-2 INDUSTRIAL

11.1. Áreas de reparto para usos residenciales.

Cada sector de suelo urbanizable sectorizado corresponde con un área de reparto independiente:

- El total del suelo clasificado de estas áreas es de 92.206 m² de suelo, con un aprovechamiento objetivo total de 19.351 m² construibles.
- El uso característico y principal es el residencial en tipología de viviendas unifamiliares aisladas o adosadas y plurifamiliares en poblado mediterráneo
- Coeficiente de ponderación del uso característico: 1
- El aprovechamiento medio de las áreas de reparto es:

0,18 m².t./ m².s para el SURS-1-LAS BUGANVILLAS

0,24 m².t./ m².s para el SURS-C-1, SURS-C-2 y SURS-C-3 respectivamente
- La cesión del aprovechamiento al Ayuntamiento es 1.935 m² construibles para un total de 14 viviendas de promoción pública.

- El aprovechamiento subjetivo privado para viviendas de protección oficial será de 5.224'8 m² contruibles, para un total de 28 viviendas.
- El número total de viviendas ordenadas es de 138.
- La cesión de los sistemas de áreas libres es de 18.441 m² de suelo, equivalentes a 95,3 m².s./ 100 m².t. residencial.
- La cesión de los sistemas de equipamientos es de 32.866 m² de suelo, equivalentes a 47,65 m².s./100 m².t. residencial.

Las cargas externas asignadas a los sectores de suelo urbanizable sectorizado de estas áreas de reparto (excepto del industrial), responde a la cantidad de 88 euros por cada m² edificable subjetivo, que supondrán un total de un millón quinientos treinta y dos mil seiscientos ocho euros (1.532.608€) para ejecución de cargas externas de infraestructuras generales descritas en el Estudio Previo de Infraestructuras Territoriales de este PGOU.

Área de Reparto 1.- AR.1. SURS 1. LAS BUGANVILLAS
 Área de Reparto 3.- AR.3. SURS C1. EL NACIMIENTO-1
 Área de Reparto 4.- AR.4. SURS C2. EL NACIMIENTO-2
 Área de Reparto 5.- AR.5. SURS C3. EL NACIMIENTO-3

11.2. Área de reparto para usos industriales.

Está constituida por el sector de suelo urbanizable sectorizado SURS-2.

El total de suelo clasificado de esta área es de 336.269 m² de suelo, con un aprovechamiento objetivo de 168.135 m². de techo.

- El uso característico y principal es de industrial y comercial complementario.
- El coeficiente de ponderación del uso característico es: 1.
- El aprovechamiento medio de las áreas de reparto es: 0,50 m².t./m².s.
- La cesión del aprovechamiento al Ayuntamiento es de 16.813 m². de techo.
- El aprovechamiento subjetivo privado es de 151.321 m². de techo.

- La cesión de los sistemas de áreas libres es de 33.627 m² de suelo equivalentes al 10% de la superficie bruta de las áreas o al 20,00 m².s./100 m². techo.
- La cesión de los sistemas de equipamientos es de 13.451 m² de suelo, 8,00 m².s./100 m². de techo.

CUADRO 6.

**SUELOS CLASIFICADO URBANIZABLES SECTORIZADO
DE USO RESIDENCIAL**

ÁREA DE REPARTO	Sector	SUPERFICIES		EDIF.	APROVECHAMIENTOS				CESIONES			NÚMERO DE VIVIENDAS					CARGAS EXTERNAS	
		Sup. real (m2)	Sup. Adscrita a aprov.(m2)	Edif. Bruta	Aprov. Objetivo (m2t)	Aprov. Medio (m2t)	Aprov. Subjetivo (m2t)	Cesión Ayto.(m2t)	Cesiones (m2)	Sup. Cesiones	SG EQ/AL (m2s)	Densidad (viv/Ha)	Viv. Máximas	Viv. libre	viv. VPO privada	Viv. Prom. púb.	Cargas (88€/m2 techo privativo)	Asignación de obras adscritas a cargas externas
A.R.3	SURS.C1-EL NACIMIENTO 1	17369	17369	0,24	4169	4169	3752	417	Áreas libres(m2 suelo) Equipamientos(m2 suelo)	3474 1737	1737	15	26	18	5	3	330150	Según descripción de la Memoria de Ordenación y del Estudio Económico Financiero
A.R.4	SURS.C2-EL NACIMIENTO 2	14528	14528	0,24	3487	3487	3138	349	Áreas libres(m2 suelo) Equipamientos(m2 suelo)	2906 1453	1453	15	22	15	4	2	276148	Según descripción de la Memoria de Ordenación y del Estudio Económico Financiero
A.R.5	SURS.C3-EL NACIMIENTO 3	13997	13997	0,2400	3359	3359	3023	336	Áreas libres(m2 suelo) Equipamientos(m2 suelo)	2799 1400	1400	15	21	15	4	2	266055	Según descripción de la Memoria de Ordenación y del Estudio Económico Financiero
TOTALES		45894	45894		11015	11015	9913	1101		13768	4589		69	48	14	7	872353	

ÁREA DE REPARTO	Sector	SUPERFICIES		EDIF.	APROVECHAMIENTOS				CESIONES			NÚMERO DE VIVIENDAS						CARGAS EXTERNAS		
		Sup. real (m2)	Sup. Adscrita a aprov.(m2)	Edif. Bruta	Aprov. Objetivo (m2t)	Aprov. Medio (m2t)	Aprov. Subjetivo (m2t)	Cesión Ayto.(m2t)	Cesiones (m2)	Sup. Cesiones	SG EQ/AL (m2s)	Densidad (viv/Ha)	Estimación viviendas ejecutadas o en desarrollo	Estimación viviendas pendientes de desarrollar	Viv. Máximas	Viv. libre	viv. VPO privada	Viv. Prom. púb.	Cargas (88€/m2 techo privativo)	Asignación de obras adscritas a cargas externas
A.R.1	SURS.1-LAS BUGANVILLAS	46312	46312	0,18	8336	8336	7503	834	Áreas libres(m2 suelo) Equipamientos(m2 suelo)	9262 4631	4631	15	49	21	69	49	14	7	660224	Según descripción de la Memoria de Ordenación y del Estudio Económico Financiero
TOTALES		46312	46312		8336	8336	7503	834		13894	4631		49	21	69	49	14	7	660224	

CUADRO 7.

**SUELOS CLASIFICADO URBANIZABLES SECTORIZADOS
DE USO INDUSTRIAL**

12. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

El suelo urbanizable no sectorizado, que clasifica este Plan General se recoge en seis ámbitos, que se corresponden con suelos en los que el proceso de ordenación, urbanización y edificación se prevé a medio plazo, y por tanto, será mediante Planes de Sectorización, conveniados previamente entre el Ayuntamiento y los particulares, como se pongan en disposición de ser ordenados dichos ámbitos. Se tendrán en cuenta dentro de esos Planes de Sectorización y los posibles convenios las nuevas infraestructuras necesarias para el término al entrar en carga estos suelos.

Dichos Convenios Urbanísticos de Planeamiento, podrán localizarse antes de la aprobación definitiva de este Plan General, evitándose el Plan de Sectorización, por su inclusión en Áreas de Reparto del suelo urbanizable sectorizado, siempre que las condiciones del Convenio Urbanístico mejoren los intereses generales que actualmente se determinan a dichos ámbitos en los parámetros que a continuación se exponen.

12.1. Ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado - SURNS.

Comprenden los siguientes ámbitos denominados:

SURNS-1-EL CASTAÑAR
SURNS-2-OESTE CASCO URBANO
SURNS-3-SUR CASCO URBANO
SURNS-4-SUR
SURNS-5-ARROYO CALERO
SURNS-6-ACT SINGULAR EXCELENCIA TURÍSTICA.

- Componen el conjunto del ámbito un total de 1.538.029 m² de suelo bruto.

Las condiciones de partida para la sectorización de las Áreas de Reparto son las siguientes:

- Suelo de cesión para sistemas de áreas libres: 307.606 m² de suelo equivalentes al 20% del suelo del área de reparto.
- Suelo de cesión para sistemas de equipamiento: 153.803 m² de suelo equivalentes al 10% del suelo del área de reparto.

- Los Sistemas Generales adscritos que habrán de formar parte del Ámbito, serán el 10% de la superficie bruta del Ámbito.
- El ámbito SURNS 6 comprende una actuación singular de excelencia turística, y cumplirá con las determinaciones estipuladas en la normativa del Plan Territorial de la Costa del Sol referente a estas actuaciones permitidas dentro de las Zonas de Interés Territorial(art. 65 del POT de la Costa del Sol de Málaga).

CUADRO 8.

**SUELOS CLASIFICADO URBANIZABLES NO
SECTORIZADOS**

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIES		EDIF.	APROVECHAMIENTOS				CESIONES			NÚMERO DE VIVIENDAS					CARGAS EXTERNAS	
		Sup. real (m2)	Sup. Adscrita a aprov.(m2)	Edif. Bruta Máxima	Aprov. Objetivo (m2t)	Aprov. Medio (m2t)	Aprov. Subjetivo (m2t)	Cesión Ayto.(m2t)	Cesiones (m2)	Sup. Cesiones	SG EQ/AL (m2s)	Densidad Máxima(viv/Ha)	Viv. Máximas	Viv. libre	viv. VPO privada	Viv. Prom. púb.	Cargas	Asignación de obras adscritas a cargas externas
A.1	SURNS.1 EL CASTAÑAR	30780	30780						Áreas libres(m2 suelo) Equipamientos(m2 suelo)	6156 3078	3078							
A.2	SURNS.2 OESTE CASCO URBANO	167278	167278						Áreas libres(m2 suelo) Equipamientos(m2 suelo)	33456 16728	16728							
A.3	SURNS.3 SUR CASCO URBANO	170912	170912						Áreas libres(m2 suelo) Equipamientos(m2 suelo)	34182 17091	17091							
A.4	SURNS.4 SUR	430462	430462						Áreas libres(m2 suelo) Equipamientos(m2 suelo)	86092 43046	43046							
A.5	SURNS.5 ARROYO CALERO	302258	302258						Áreas libres(m2 suelo) Equipamientos(m2 suelo)	60452 30226	30226							
A.6	SURNS.6 ACTUACIÓN SINGULAR DE EXCELENCIA TURÍSTICA	436341	436341						Áreas libres(m2 suelo) Equipamientos(m2 suelo)	87268 43634	43634							
TOTALES		1538029	1538029							461409	153803							

13.- SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS CONSIDERADOS COMO ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

Comprenden dos actuaciones de reforma interior en el suelo urbano consolidado del casco urbano de Ojén:

SUC.ARI-1

Dentro del suelo urbano existe un área de uso industrial obsoleta y sin apenas desarrollo urbanístico, que se ha visto embebido dentro de una trama urbana de uso residencial. Se entiende la necesidad de un cambio de uso a residencial y una reurbanización del vial de acceso.

SUC.ARI-2

Actuación localizada en el acceso al núcleo urbano de Ojén. La conveniencia de una nueva ordenación de volúmenes, la alineación de edificaciones, obtención de un suelo como área libre pública en contacto con el suelo protegido limítrofe con el suelo consolidado y la reurbanización del frente de vial son los objetivos fundamentales de esta reforma interior.

Se recogen algunas de las consideraciones de un convenio firmado con anterioridad a la redacción de este Plan General.

CUADRO 9.

**SUELOS CLASIFICADO URBANOS CONSOLIDADOS
COMO ÁREAS DE REFORMA INTERIOR**

Ámbito	SUPERFICIES		EDIF.	APROVECHAMIENTOS				CESIONES			NÚMERO DE VIVIENDAS						CARGAS EXTERNAS Y COMPENSACIONES	
	Sup. real (m2)	Sup. Adscrita a aprov.(m2)	Edif. Bruta	Aprov. Objetivo (m2t)	Aprov. Medio (m2t)	Aprov. Subjetivo (m2t)	Cesión Ayto.(m2t)	Cesiones (m2)	Sup. Cesiones	SG AL/EQ(m2)	Densidad (viv/Ha)	Viviendas ejecutadas o en desarrollo	Viviendas pendientes de desarrollar	Viv. Máximas	Viv. libre	viv. VPO privadas	Viv. Prom. púb.	Asignación de obras adscritas a cargas externas
SUC-ARI-1	5082	5082	0,5000	2541	2541	2287	254	Áreas libres(m2 suelo) Equipamientos(m2 suelo)	265 0	0	40,0	0	0	20	18	0	2	Según descripción de la Memoria de Ordenación y del Estudio Económico Financiero, cuyas determinaciones se definirán mediante convenio urbanístico durante el período de redacción del documento para la Aprobación Provisional.
SUC-ARI-2	1698	1698	1,00	1698	1698	1528	170	Áreas libres(m2 suelo) Equipamientos(m2 suelo)	665 0		100,00	0	0	17	15	0	2	Mejora de la urbanización del frente de vial que da acceso al ámbito, conocido como calle Carretera. Dos plazas de garage o su equivalente en metálico.
TOTALES	6780	6780		4239	4239	3815	424		930	0		0	0	37	33	0	4	

14.- SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES

14.1.- Sistemas Generales

El Plan General de Ordenación Urbanística establece dos Sistema General de Áreas Libres, y dos Sistemas Generales viario. Los tres suman una superficie de 229.257 m²s.

El PGOU ordena los siguientes Sistemas Generales:

- SGV-1- Sistema General viario 1, conexión Norte-Sur del casco urbano con el término municipal de Marbella, ordenado por el PGOU en suelo no urbanizable, a obtener por expropiación: 55.778 m². suelo.
- SGV-2- Sistema General viario 2, conexión Este-Oeste del casco urbano con La Mairena, ordenado por el PGOU en suelo no urbanizable, a obtener por expropiación: 144.932 m². suelo.
- SG-AL-1 Sistemas Generales de Áreas Libres 1 "Paseo Fluvial", adscrito a suelo Urbano No Consolidado (SUNC-UE-C3), con una superficie de 3.540 m². suelo.
- SG-AL-2 Sistemas Generales de Áreas Libres 2 "Paseo Fluvial" , ordenado por el PGOU en suelo no urbanizable, a obtener por expropiación: 25.007 m². suelo.

El total de Sistemas Generales a obtener para el municipio en este Plan General es de: 229.257 m². de suelo.

ADQUISICIÓN DE SISTEMAS GENERALES

	M2. SUELO	TOTAL VALOR
SG.AL-2: PASEO FLUVIAL	25.007	2.579.868€
SGV-1.: CASCO URBANO-MARBELLA	55.778	3.047.070€
SGV-2.: CASCO URBANO-MAIRENA	144.932	6.973.592€

14.2.- Sistema Locales de Áreas Libres

El Plan General de Ordenación Urbanística ordena y determina unas dotaciones de suelo para Sistemas de Áreas libres, que se corresponden con los siguientes:

- Sistema Local de Áreas Libres adscrito a las NN.SS vigentes, ya cedido: 893.498,56 m².s.
- Sistema Local de Áreas Libres adscrito al suelo urbanizable de nueva ordenación: 52.068 m².s.
- Sistema Local de Áreas Libres adscrito al suelo urbano de nueva ordenación a obtener: 12.969 m².s.

El total de suelos públicos destinados a Sistemas Locales de Áreas Libres es de 958.536 m².s.

Además se prevén 307.606 m².s. de los SURNS.

14.3.- Sistemas Locales de Equipamientos

El Plan General de Ordenación Urbanística ordena y determina más dotaciones de suelo para Sistemas de Equipamientos, que se corresponden con los siguientes:

- Sistema Local de equipamientos cedidos de las NN.SS vigentes: 157.634,17 m².s.
- Sistema Local de equipamientos adscritos al suelo urbano y urbanizable, de nueva ordenación a obtener: 34.711 m².s.

Suponen un total del Sistema Local de equipamientos de 192.345 m². de suelo.

Además de ordenar 153.803 m².s. en SURNS

14.4.- Sistemas Generales de Áreas Libres/Equipamientos

El Plan General de Ordenación Urbanística ordena y determina más dotaciones de suelo para Sistemas Generales de Áreas Libres/Equipamientos que se ceden de forma gratuita al encontrarse dentro de los propios suelos urbanizables, que se corresponden con los siguientes:

- Sistema General AL/EQ adscritos a Suelos Urbanizables Sectorizados: 4.631 m2.s.

Además de ordenar 153.803 m2.s. en SURNS

15. RESUMEN GENERAL DE LA ORDENACIÓN

La ordenación general determinada por el Plan General de Ordenación Urbana establece los siguientes parámetros generales:

- Suelo clasificado urbano consolidado SUC : 1.707.132 m².s.
- Suelo clasificado urbano no consolidado SUNC: 124.171 m².s.
- Suelo clasificado urbano no consolidado régimen transitorio SUNC-RT:
138.147 m².s.
- Sistemas Generales adscritos
al suelo urbano de Áreas Libres: 3.540 m².s.

Total Suelo Urbano **1.972.990 m².s.**

- Suelo clasificado urbanizable sectorizado residencial
de nueva ordenación: 92.157 m².s.
- Suelo clasificado urbanizable sectorizado industrial
de nueva ordenación: 336.269 m².s.
- Suelo clasificado urbanizable sectorizado en régimen
Transitorio (IND, RES, HOT): 819.850 m².s.

Total Suelo Urbanizable **1.248.276 m².s.**

***Total suelos urbanos-urbanizables
sectorizados y sistemas generales*** **3.221.226 m².s.**

Total Suelos Urbanizables no sectorizados **1.538.029 m².s.**

16.- ORDENACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES.

16.1.- Infraestructuras Consideradas

Las infraestructuras consideradas son las siguientes:

- Accesibilidad viaria
- Abastecimiento de agua potable
- Saneamiento de aguas residuales
- Energía eléctrica
- Sistemas Generales

A continuación se describen las citadas infraestructuras.

16.1.1.- Accesibilidad viaria:

Los viales considerados y sus superficies son las siguientes:

- SGV-1-VIAL CASCO URBANO-TM.MARBELLA: 55.778 m² → nuevo
- SGV-2-VIAL CASCO URBANO-LA MAIRENA: 144.932 m² → nuevo
- RED VIARIA CASCO URBANO: 200.710 m² → conservación

16.1.2.- Abastecimiento de agua:

La infraestructura general a contemplar en el presente Plan es la siguiente:

- Captaciones zona Norte.
- Cámara de rotura zona Norte.
- Depósito zona Norte.
- Conducciones zona Norte.
- Captaciones núcleo urbano. Conexión con abastecimiento del Norte.

- Conducciones de conexión con abastecimiento del Norte.
- Control, comunicaciones y sistema eléctrico de conexión con abastecimiento del Norte.
- Nuevo depósito en el núcleo urbano.
- Mejoras en la red del núcleo urbano.
- Otros

16.1.3.- Saneamiento de aguas residuales:

El colector propuesto es el siguiente:

- Colector: 3.667 metros

16.1.4.- Energía Eléctrica

La infraestructura a ejecutar es la siguiente:

- Actuaciones de conservación y mantenimiento de la red existente.

16.1.5.- Adquisición de Sistemas Generales:

Todos los Sistemas Generales que no se adquieren dentro de la cesión de 10% de la superficie de sector de los sectores de suelo urbanizable sectorizado pero que se conseguirán por cargas externas a repercutir entre los suelos urbanos (UE) y urbanizables (SURS y SURNS) exteriores al casco urbanos y de carácter privado, son los siguientes:

	M2. SUELO	TOTAL VALOR
SG.AL-2: PASEO FLUVIAL	25.007	2.579.868€
SGV-1.: CASCO URBANO-MARBELLA	55.778	3.047.070€
SGV-2.: CASCO URBANO-MAIRENA	144.932	6.973.592€

CUADRO 10.

RED VIARIA

RED VIARIA. SISTEMAS GENERALES	TRAMO	SUPERFICIES			EJECUCIÓN		GESTIÓN		TOTALES PARCIAL	TOTALES PARCIALES VIAL	
		Superficie tramo	Sup. ejecución(m2)	Sup. Gestión	Ejecución tramo(€/m2)	Ejecución	Gestión suelo (€/m2)	Gestión	Costes ejecución/gestión	Superficie	Costes ejecución/gestión
VIAL DE CONEXIÓN NORTE-SUR CASCO URBANO TÉRMINO MUNICIPAL MARBELLA	SGV-1	55778	55778	55778,33	53	2963402	1,50	83667	3047070	55778	3047070
VIAL DE CONEXIÓN ESTE-OESTE CASCO URBANO OJÉN-LA MAIRENA	SGV-2	144932	144932	144932	47	6756194	1,50	217398	6973592	144932	6973592
ACONDICIONAMIENTO CALLES DEL NÚCLEO						846000		0	846000	0	846000
TOTALES		200710	200710	200710		10565596		301065	10866661	200710	10866661

CUADRO 11.
ABASTECIMIENTO DE AGUA

ABASTECIMIENTO DE AGUA	UNIDAD	MEDICIÓN			EJECUCIÓN		GESTIÓN		TOTALES PARCIALES TRAMOS	TOTALES PARCIALES UNIDAD	
		UNIDADES	METROS LINEALES	Sup. Gestión	Ejecución (€/ml - €/unidad)	Ejecución	Gestión suelo (€/m2)	Gestión	Costes ejecución/gestión	METROS LINEALES	Costes ejecución/gestión
CAPTACIONES ZONA NORTE						115271			115271		115271
CÁMARA DE ROTURA ZONA NORTE	312 M3	1			260013	260013			260013		260013
DEPÓSITO ZONA NORTE	1020 M3	1			228617	228617			228617		228617
CONDUCCIONES ZONA NORTE						202058			202058		202058
CAPTACIONES NÚCLEO URBANO. CONEXIÓN CON ABASTECIMIENTOS DEL NORTE						147515			147515		147515
CONDUCCIONES CONEXIÓN CON ABASTECIMIENTOS DEL NORTE						386649			386649		386649
CONTROL, COMUNICACIONES Y SISTEMA ELÉCTRICO CONEXIÓN CON ABASTECIMIENTOS DEL NORTE						104917			104917		104917
NUEVO DEPÓSITO NÚCLEO URBANO						689726			689726		689726
MEJORAS DE LA RED DEL NÚCLEO URBANO						1063322			1063322		1063322
OTROS (IVA, GG,....NO CONTABILIZADOS)						594202			594202		594202

TOTALES 2 3792292 3792292 3792292

CUADRO 12.
RED DE SANEAMIENTO

SANEAMIENTO	UNIDAD	MEDICIÓN			EJECUCIÓN		GESTIÓN		TOTALES PARCIALES TRAMOS	TOTALES PARCIALES UNIDAD	
		UNIDADES	METROS LINEALES	Sup. Gestión	Ejecución (€/ml €/unidad)	Ejecución	Gestión suelo (€/m2)	Gestión	Costes ejecución/gestión	METROS LINEALES	Costes ejecución/gestión
COLECTOR	400 mm		3667	0	372	1364124		0	1364124	3667	1364124
TOTALES		0	3667	0	372	1364124		0	1364124	3667	1364124

CUADRO 13.
SISTEMAS GENERALES

SISTEMA GENERAL A.L.	DENOMINACIÓN	SUPERFICIES			EJECUCIÓN		GESTIÓN		TOTALES PARCIALES TRAMOS	TOTALES PARCIALES SG	
		Superficie	Sup. ejecución(m2)	Sup. Gestión	Ejecución tramo(€/m2)	Ejecución	Gestión suelo (€/m2)	Gestión	Costes ejecución/gestión	Superficie	Costes ejecución/gestión
S.G. AL-2	Paseo Fluvial	25007	25007	25006,58		2542358	1,50	37510	2579868	25007	2579868
TOTALES		25007	25007	25007		2542358		37510	2579868	25007	2579868

CUADRO 14.
CUADRO RESUMEN TOTALES

DENOMINACIÓN	TIPO	MEDICIÓN		MEDICIÓN PORMENORIZADA		COSTES		TOTALES PARCIALES	TOTALES
		Superficie o unidades(m2 o unidad)	Metros lineales	Sup. Ejecución o metro lineal de ejecución o unidad de ejecución	Sup. Gestión(M2)	Ejecución(€)	Gestión(€)	Costes ejecución/gestión(€)	Costes ejecución/gestión(€)
RED VIARIA	VIAL viales casco urbano	168600		168600	168600	8265851 846000	252900	8518751 846000	8518751 846000
ABASTECIMIENTO						3792292	0	3792292	3792292
SANEAMIENTO	COLECTOR		3667	3667	0	1364124	0	1364124	1364124
SISTEMAS GENERALES	ÁREAS LIBRES Gestión SG	22968		22968	22968	2542358	34452	2576810	2576810 34452
TOTALES					191568	16810625	287352	17097977	17132429

CUADRO 15.
CUADRO ACTUACIONES SINGULARES EN SUC

ACTUACIONES SINGULARES										
ADSCRIPCIÓN A TIPO DE SUELO	IDENTIFICACIÓN	ACTUACIÓN		GESTIÓN		EJECUCIÓN OBRAS		TOTAL COSTES GESTIÓN/EJECUCIÓN	ENTIDAD QUE FINANCIA	
		OBJETO	TIPO	ADQUISICIÓN SUELO	COSTE ADQUISICIÓN(€)	GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN	COSTES DE LA EJECUCIÓN(€)	TOTAL COSTES(euros)	SUELO	OBRAS
SUELO URBANO	AS.1	Polideportivo Municipal	MUNICIPAL	ADQUIRIDO	-	JUNTA DE ANDALUCÍA	1920000	1920000	-	Junta de Andalucía
	AS.2	Ejecución Aparcamientos 206 plazas.	MUNICIPAL	ADQUIRIDO	-	DIPUTACIÓN PROVINCIAL	1856400	1856400	-	Diputación Provincial o concesión
	AS.3	Ejecución Aparcamientos.109 plazas	MUNICIPAL	ADQUIRIDO	-	AYUNTAMIENTO OJÉN	981600	981600	-	Privados
	AS.4	Peatonalización de viales históricos	MUNICIPAL	ADQUIRIDO	-	AYUNTAMIENTO OJÉN	168075	168075	-	Privados
	AS.5	Ejecución vial/Aparcamientos públicos	MUNICIPAL	ADQUIRIDO	-	AYUNTAMIENTO OJÉN	453900	453900	-	Privados
	AS.6	Ejecución vial peatonal de acceso	MUNICIPAL	ADQUIRIDO	-	AYUNTAMIENTO OJÉN	26865	26865	-	Ayuntamiento de Ojén
	AS.7	Ejecución vial.	MUNICIPAL	ADQUIRIDO	-	AYUNTAMIENTO OJÉN	6480	6480	-	Ayuntamiento de Ojén
	AS.8	Adecuación ámbito del Castillo	MUNICIPAL	ADQUIRIDO	-	AYUNTAMIENTO OJÉN	71420	71420	-	Ayuntamiento de Ojén
	AS.9	Paseo peatonal Castillo	MUNICIPAL	ADQUIRIDO	-	AYUNTAMIENTO OJÉN	14985	14985	-	Ayuntamiento de Ojén
	AS.10	Ejecución viario	MUNICIPAL	ADQUIRIDO	-	AYUNTAMIENTO OJÉN	154710	154710	-	Privados
	AS.11	Nuevo acceso Ayuntamiento	MUNICIPAL	ADQUIRIDO	-	AYUNTAMIENTO OJÉN	8370	8370	-	Ayuntamiento de Ojén
	AS.12	Reurbanización vial y conexión	MUNICIPAL	ADQUIRIDO	-	AYUNTAMIENTO OJÉN	36000	36000	-	Ayuntamiento de Ojén
	AS.13	Paseo peatonal	MUNICIPAL	ADQUIRIDO	-	AYUNTAMIENTO OJÉN	34470	34470	-	Ayuntamiento de Ojén