

GRUPO II

GRUPO II. TEMA 8

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA: DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES Y DETERMINACIONES PORMENORIZADAS. REDES PÚBLICAS. DIVISIÓN Y USOS DEL SUELO. EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS. ZONAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

SESIÓN 11_Clase 11b

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA: ESTRUCTURANTES Y PORMENORIZADAS.

Las **determinaciones** son los elementos a través de los cuales los planes e instrumentos definen la ordenación urbanística y delimitan el contenido del derecho de la propiedad del suelo. **La ordenación urbanística está constituida por el conjunto de determinaciones que, de acuerdo con la Ley, establezcan los instrumentos de planeamiento.**

El artículo 4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre) establece que la **ordenación territorial y la urbanística** son funciones públicas no susceptibles de transacción que **organizan y definen el uso del territorio y del suelo** de acuerdo con el interés general, **determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste.**

La aprobación de la legislación y normativa urbanística corresponde a las CCAA.

La **Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid** tiene por objeto la ordenación urbanística del suelo en la Comunidad de Madrid (art. 1).

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA: ESTRUCTURANTES Y PORMENORIZADAS.

En el Título II de la Ley 9/2001 la potestad de planeamiento de la ordenación urbanística municipal diferencia:

Determinaciones estructurantes → planeamiento general.

Determinaciones pormenorizadas → planeamiento de desarrollo.

Son determinaciones estructurantes aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro.

Son determinaciones pormenorizadas aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material.

Por lo tanto, las determinaciones estructurantes son las establecidas y alteradas por los instrumentos de planeamiento general, mientras que las determinaciones pormenorizadas habrán de desarrollar, sin contradecirlas, las determinaciones estructurantes que correspondan.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA: ESTRUCTURANTES Y PORMENORIZADAS.

Artículo 35. Determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas.

1. Son determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto del planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro.

2. Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollos reglamentarios, son, en todo caso, determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística:

a) El señalamiento de la clasificación y, en su caso, categoría del suelo.

b) La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas.

c) La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores, con el señalamiento para cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación: Usos globales, áreas de reparto, edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos.

d) El régimen de usos del suelo no urbanizable de protección.

3. Son determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA: ESTRUCTURANTES Y PORMENORIZADAS.

Artículo 35. Determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas.

4. Sin perjuicio de una mayor concreción y mediante desarrollos reglamentarios, son, en todo caso, determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística:

- a) La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector y, especialmente en suelos urbanos y urbanizables, de alineaciones y rasantes.**
- b) Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.**
- c) La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.**
- d) El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.**
- e) La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales pero sin considerarse parte de ellas.**
- f) La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y la asignación de los sistemas de ejecución.**
- g) Las que no estén expresamente calificadas por el planeamiento general como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística.**

REDES PÚBLICAS

Artículo 36. Determinaciones sobre las redes públicas.

1. Se entiende por red pública el conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral. Los elementos de cada red, aun estando integrados de forma unitaria en la misma, **son susceptibles de distinguirse jerárquicamente en tres niveles:**

- a) Los que conforman la red supramunicipal, que son aquellos cuya función, uso, servicio y/o gestión se puede considerar predominantemente de carácter supramunicipal y, por tanto, propia de las políticas de la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid.**
- b) Los que conforman la red general, que son aquellos cuya función se limita al uso y servicio de los residentes en el municipio y gestión de su propio espacio, pero sin ser claramente adscribibles a ningún área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto, ni tampoco al nivel supramunicipal.**
- c) Los que conforman la red local, que son aquellos cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión predominante de los residentes en un área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto.**

REDES PÚBLICAS

Artículo 36. Determinaciones sobre las redes públicas.

2. El conjunto de los elementos de la red pública son susceptibles de distinguirse, a efectos de la presente Ley, desde el punto de vista funcional en los siguientes sistemas de redes:

a) Redes de infraestructuras, que comprenden, a su vez:

- 1.º Red de comunicaciones, tales como viarias, ferroviarias, portuarias, aeroportuarias y telefónicas.**
- 2.º Red de infraestructuras sociales, tales como abastecimiento, saneamiento y depuración.**
- 3.º Red de infraestructuras energéticas, tales como eléctricas y gasísticas.**

b) Redes de equipamientos, que comprenden, a su vez:

- 1.º Red de zonas verdes y espacios libres, tales como espacios protegidos regionales, parques municipales y urbanos, jardines y plazas.**
- 2.º Red de equipamientos sociales, tales como educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos, administrativos y demás usos de interés social.**

c) Redes de servicios, que comprenden, a su vez:

- 1.º Red de servicios urbanos, tales como suministro de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, servicio telefónico, acceso rodado y aparcamientos.**
- 2.º Red de viviendas públicas o de integración social.**

REDES PÚBLICAS

Artículo 36. Determinaciones sobre las redes públicas.

3. *La definición de las redes públicas implica señalar expresamente todos aquellos de sus elementos necesarios para asegurar el funcionamiento correcto y adecuado a las **necesidades previstas** de la red correspondiente. A tal efecto, se establecen las siguientes precisiones:*

- a) Tendrán el carácter de **determinaciones estructurantes** todas aquellas que consistan en señalar las reservas y dimensiones de cualquier suelo que se prevea como elemento de una red pública supramunicipal o general.*
- b) Asimismo, tendrán el mismo carácter de **determinaciones estructurantes** las que definan las condiciones básicas de ordenación de cada uno de tales elementos, si bien el desarrollo detallado de los mismos se concretará a través de **determinaciones pormenorizadas.***
- c) El señalamiento de los espacios destinados a elementos de las redes locales, así como de cualesquiera otros parámetros necesarios para su ordenación detallada, tendrán el carácter de **determinaciones pormenorizadas.** En cambio, serán **determinaciones estructurantes** las Instrucciones normativas al planeamiento de desarrollo sobre la localización y características de elementos de nivel local que resulten necesarias para asegurar la funcionalidad de la red correspondiente.*

REDES PÚBLICAS

Artículo 36. Determinaciones sobre las redes públicas.

4. El sistema de **redes supramunicipales** sólo podrá ser establecido por el planeamiento regional territorial o, en su defecto, por el planeamiento general.
(...)

5. El sistema de **redes generales** deberá definirse en la ordenación estructurante respecto al conjunto del Municipio, de forma que cada una tenga las dimensiones y características suficientes para satisfacer adecuadamente las necesidades sociales actuales y potenciales.

A tales efectos, y por referencia a la capacidad total máxima de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables y respecto a un **módulo de 100 m² de superficie edificable** de cualquier uso, excepto el industrial, **deberán cederse 20 m² por dicho concepto**, cuyo destino será fijado por dichas necesidades.

REDES PÚBLICAS

Artículo 36. Determinaciones sobre las redes públicas.

6. El sistema de *redes locales* de un municipio se dimensionará respecto a cada *ámbito de actuación o sector y/o unidad de ejecución* atendiendo a las necesidades de la población prevista y de complementariedad respecto a las respectivas redes generales y supramunicipales.

*El planeamiento urbanístico podrá imponer condiciones de agrupación a las dotaciones locales de forma que se mejoren sus condiciones funcionales, sin que ello redunde en ningún caso en reducción de los estándares fijados en este artículo. En todo caso, en cada ámbito de suelo urbano no consolidado o sector y/o unidad de ejecución de suelo urbanizable no destinados a uso industrial, se cumplirán las siguientes **condiciones mínimas:***

REDES PÚBLICAS

Artículo 36. Determinaciones sobre las redes públicas. CONT.**Condiciones mínimas de las REDES LOCALES:**

- a)** La **superficie total** en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios será de **30 m² por cada 100 m² construidos**.
- b)** Del total de la reserva resultante de cumplir el apartado anterior, **al menos el 50% deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados**.
- c)** Por cada **100 m² edificables** o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, **una plaza y media de aparcamiento**, siempre en el interior de la parcela privada. (...)
- d)** Los estándares del apartado anterior sobre reservas de aparcamiento **no serán de aplicación en los siguientes supuestos:**
- 1.º** Cuando, por razones de congestión y densidad de los centros urbanos, el instrumento de planeamiento general establezca límites máximos (...).
 - 2.º** Cuando, por las condiciones de accesibilidad o las dimensiones de las manzanas o parcelas existentes, las Ordenanzas municipales eximan de la obligatoriedad de plaza de garaje en el propio edificio (...).
- e)** Los estándares de la anterior letra **b)** no serán de aplicación cuando se trate de vivienda que cuente con zonas verdes o espacios libres privadas al menos en la misma cuantía que la cesión (...).
- f)** En **suelo urbano**, el deber de cesión de suelo recogido en la letra a) podrá satisfacerse mediante el pago de su equivalente en dinero, cuando dentro del ámbito de actuación no se disponga de la superficie necesaria para ello. (...)

REDES PÚBLICAS

Artículo 36. Determinaciones sobre las redes públicas.

7. Por Orden motivada del Consejero competente en materia de ordenación urbanística, dictada previo informe de la Administración responsable del servicio afectado y de la Comisión de Urbanismo de Madrid, podrán reducirse las dimensiones mínimas para las redes locales hasta alcanzar valores iguales o superiores al 80% de los estándares establecidos en este artículo, sobre sectores en los que concurra cualquiera de los supuestos siguientes:

- a) Que tengan como uso característico el **turístico, recreativo y/o residencial estacional, tipología edificatoria aislada y bajas densidad y edificabilidad**, además de presentar autonomía suficiente respecto de cualesquiera otros. En tal caso, para admitirse la reducción de la superficie de redes locales, deberán preverse servicios y dotaciones privadas especialmente significativas o concurrir condiciones medioambientales excepcionales.*
- b) Que se corresponda con una actuación para el establecimiento de **complejos industriales aislados**, en cuyo caso se aplicarán las mismas condiciones que en el apartado anterior.*
- c) Que, por sus características y sin merma de la coherencia de la ordenación, requiera **redes viarias de grandes dimensiones**; en tales casos, el exceso de superficie viaria respecto a las proporciones normales en otros ámbitos o sectores podrá ser compensado reduciendo los mínimos exigidos en la presente Ley para cualesquiera de las otras redes, siempre que los valores finales no resulten inferiores al 90% de los estándares correspondientes.*

DIVISIÓN Y USOS DEL SUELO

Como se recoge en el artículo 35, *la **división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores**, con el señalamiento para cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación: usos globales, áreas de reparto, edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos*; forma parte de las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística.

- La **totalidad del suelo urbano** deberá dividirse en **áreas homogéneas** atendiendo a criterios de homogeneidad tipológica y funcional en sí mismas y respecto al conjunto del núcleo urbano.
- Dentro de las **áreas homogéneas** se delimitarán los **ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado** que proceda, pudiendo constituir todo el área homogénea un único ámbito.
- Los **sectores** son los espacios del **suelo urbanizable** que han de ser objeto de desarrollo por su ordenación pormenorizada.
- Sobre estas divisiones del suelo urbano y urbanizable sectorizado, el planeamiento urbanístico municipal volcará las **zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada**.

DIVISIÓN Y USOS DEL SUELO

Artículo 37. Determinaciones sobre la división del suelo.

1. La totalidad del suelo urbano de un término municipal deberá dividirse en áreas homogéneas, siendo cada una de ellas la pieza de referencia respecto a la cual se señalan las condiciones de la ordenación estructurante.

*Las áreas homogéneas del suelo urbano deberán delimitarse atendiendo a criterios de homogeneidad tipológica y funcional en sí mismas y respecto al conjunto del núcleo urbano y el territorio municipal. Respetando tales criterios, se justificará que, en la medida de lo posible, **cada área homogénea de suelo urbano coincida en la mayor parte de su extensión con barrios o unidades tradicionales de la ciudad consolidada**, y que sus límites sean elementos estructurantes de la ordenación urbanística. Sobre estas divisiones de suelo se aplicarán las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada u Ordenanzas (art. 40).*

Dentro de las áreas homogéneas se delimitarán los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado que proceda, pudiendo constituir todo el área homogénea un único ámbito.

En suelo urbano consolidado sólo se admitirá la delimitación de ámbitos de actuación en los casos del art. 42.6.e): planes especiales, ordenación singular, etc., que requieran un instrumento urbanístico de desarrollo.

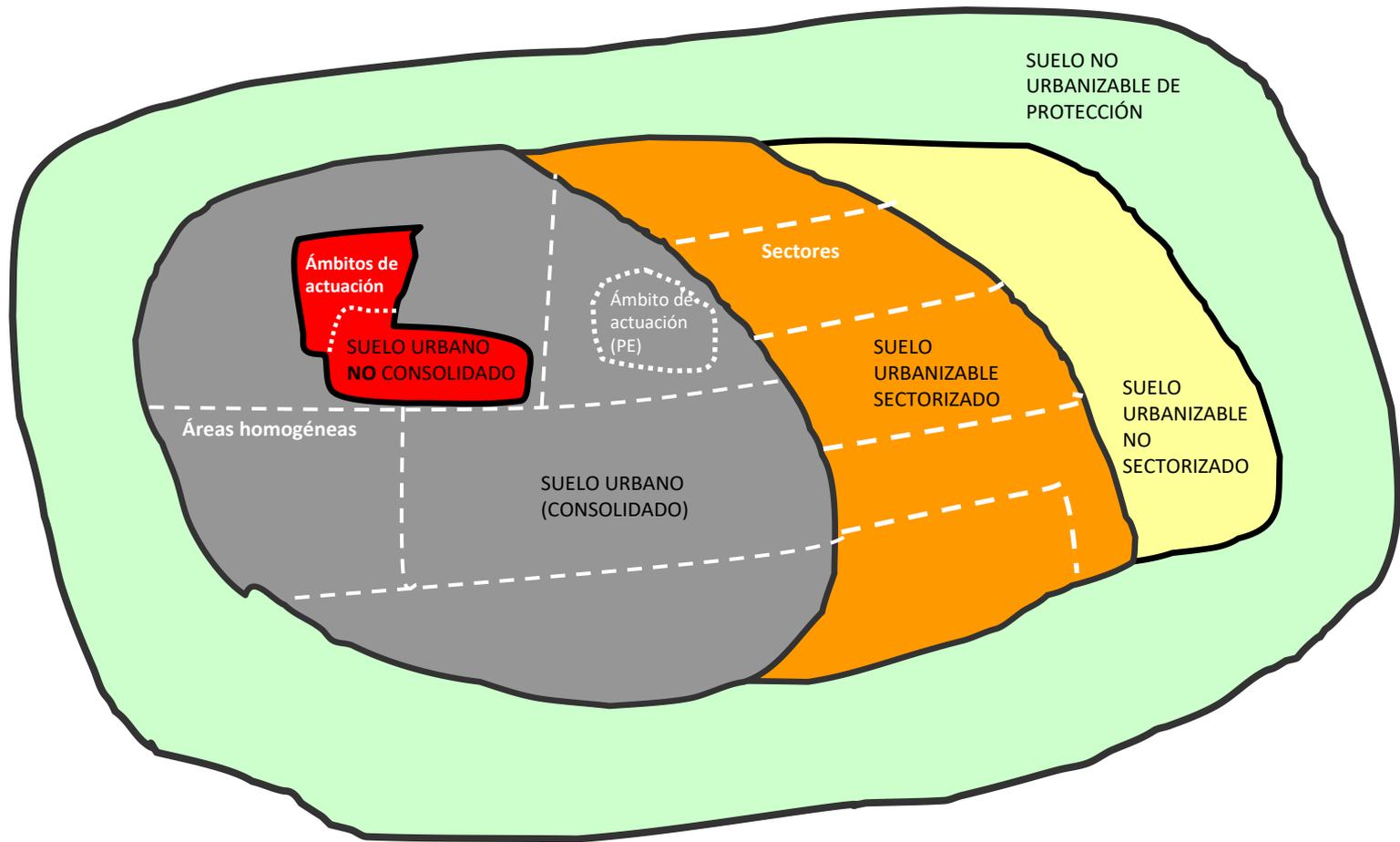
DIVISIÓN Y USOS DEL SUELO

Artículo 37. Determinaciones sobre la división del suelo. CONT.

2. Los sectores son los espacios del suelo urbanizable que han de ser objeto del desarrollo de la ordenación pormenorizada. La delimitación sectorial procederá en los siguientes suelos:

- a) Sobre la totalidad del suelo urbanizable sectorizado, con la excepción opcional de los suelos calificados como elementos de redes supramunicipales o municipales que podrán integrarse o no dentro de los sectores. En esta categoría primaria de suelo, los sectores deberán delimitarse de forma que tengan dimensiones y características adecuadas para ser **espacios de desarrollo unitario de planeamiento y, en su caso, de gestión**. Junto a tal exigencia, la sectorización se efectuará siempre del modo más idóneo para articular la utilización urbanística del territorio, considerando especialmente los trazados de los elementos de las redes públicas estructurantes.**
- b) En suelo urbanizable no sectorizado sólo podrá delimitarse cada sector en el momento de una iniciativa de transformación urbanizadora y a través del correspondiente **Plan de Sectorización**. Cada uno de tales sectores cumplirá las mismas condiciones que se señalan en la letra anterior.**

DIVISIÓN Y USOS DEL SUELO



DIVISIÓN Y USOS DEL SUELO

Artículo 37. Determinaciones sobre la división del suelo. CONT.

3. Las áreas homogéneas, los ámbitos de actuación y los sectores son tanto delimitaciones de suelo respecto de los que se señalan las condiciones de la ordenación estructurante, como espacios de referencia para el desarrollo de la ordenación pormenorizada. Podrán ser **continuos o discontinuos.**

4. La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos y sectores se complementará obligatoriamente con las siguientes determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística:

- a) Señalando, respecto a cada una de las áreas homogéneas, ámbitos y sectores, el uso global y el coeficiente de edificabilidad o aprovechamiento unitario, (arts. 38 y 39).**
- b) Estableciendo los criterios y objetivos que procedan respecto a la ordenación urbanística interior del área homogénea, del ámbito o del sector que habrán de ser respetados y concretados por el planeamiento de desarrollo.**
- c) Regulando las condiciones que fueran pertinentes sobre la sectorización de los suelos urbanizables no sectorizados, cuyo cumplimiento habrá de justificar el correspondiente Plan de Sectorización.**

DIVISIÓN Y USOS DEL SUELO

Como se recoge en el artículo 35, dentro de las **determinaciones estructurantes** se incluye la división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores, que implica el señalamiento de los criterios y condiciones básicas de la ordenación entre las que se incluyen los **usos globales**.

Así mismo, otra de las **determinaciones estructurantes** será la definición del régimen de usos del suelo no urbanizable de protección.

Por su parte, entre las **determinaciones pormenorizadas** que se recogen en el mismo artículo 35 está la definición del régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.

En el **artículo 38** se recogen las **determinaciones sobre los usos del suelo**.

DIVISIÓN Y USOS DEL SUELO

Artículo 38. Determinaciones sobre los usos del suelo.

1. Se entiende por *uso global* de un suelo el destino funcional que el planeamiento urbanístico le atribuye en relación al conjunto del término municipal. Sobre cada área homogénea, ámbito y sector deberá establecerse, con carácter de determinación estructurante el **uso global**, (...).

2. En suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado como mínimo el 30% de la edificabilidad residencial deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Los planes generales podrán motivadamente modificar estos porcentajes (...).

3. La ordenación pormenorizada de los usos en cada delimitación de suelo en que se haya dividido el término municipal comprende dos grupos de determinaciones:

- a) La regulación de las *condiciones de admisibilidad* de cada uno de los *distintos usos pormenorizados* en la delimitación de suelo correspondiente.**
- b) El establecimiento para cada ámbito de suelo urbano no consolidado o sector en suelo urbanizable de los *coeficientes que fijan las relaciones de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados* atendiendo a los objetivos urbanísticos perseguidos.**

DIVISIÓN Y USOS DEL SUELO

Artículo 38. Determinaciones sobre los usos del suelo. CONT.

4. La determinación estructurante del uso global de un ámbito de suelo urbano no consolidado o de un sector en suelo urbanizable, carece en sí misma de efectos operativos directos ya que para alcanzarlos requiere el desarrollo de los dos grupos de determinaciones de ordenación pormenorizada a que se refiere el número anterior. (...).

5. Además de lo señalado en el número anterior, en el desarrollo de las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística sobre los usos, se justificará expresamente el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) Que todos los usos admisibles resultan **compatibles** entre sí y, en especial, con los usos pormenorizados propios del uso global.
- b) Que la asignación de los valores relativos de los **coeficientes de ponderación u homogeneización** no incentive transformaciones o localizaciones de usos que en la práctica supongan un cambio del uso global del ámbito de actuación o del sector.

EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS

El artículo 35, también incluye dentro de las **determinaciones estructurantes** la **división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores**, que implica el señalamiento de los criterios y condiciones básicas de la ordenación entre las que se incluyen las **edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos**.

- En suelo urbano consolidado, la superficie edificable de cada solar o parcela vendrá definida según las condiciones de intensidad edificatoria establecidas por el planeamiento.
- En suelo urbano no consolidado, la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento se producirá en cada ámbito de actuación delimitado al efecto.

Artículo 39. Determinaciones sobre las edificabilidades y los aprovechamientos urbanísticos.

1. La determinación estructurante mediante la cual se establece el **coeficiente de edificabilidad** de cada área homogénea de suelo urbano consolidado consiste en señalar un valor numérico con la finalidad de definir la intensidad edificatoria.

EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS

Artículo 39. Determinaciones sobre las edificabilidades y los aprovechamientos urbanísticos. CONT.

2. Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollo reglamentario, para su obtención se respetará el siguiente procedimiento:

a) Se calculará la superficie edificada de cada solar o parcela, expresada en m^2 construidos. La superficie edificada real del área homogénea será la suma de todas las superficies edificadas de todos los solares o parcelas existentes en el interior del área homogénea.

El **coeficiente de edificabilidad real** del área homogénea será el cociente de la superficie edificada real entre la superficie de suelo de todo el área, expresado en m^2 construidos por m^2 de suelo.

b) Al establecer la zona o zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada, el planeamiento general calculará, sobre la superficie de suelo del área homogénea, la nueva superficie edificable, derivada de las condiciones de intensidad edificatoria establecidas por el planeamiento, a fin de compararla con la superficie edificada real y justificar, en su caso, las estrategias (...).

El **coeficiente de edificabilidad** del área homogénea será el cociente de la nueva superficie edificable entre la superficie de suelo de todo el área, expresado en m^2 construibles por m^2 de suelo.

EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS

Artículo 39. Determinaciones sobre las edificabilidades y los aprovechamientos urbanísticos. CONT.

3. La **determinación estructurante** mediante la cual se establece el **coeficiente de edificabilidad** de cada ámbito de **suelo urbano no consolidado**, consiste en señalar un valor numérico con la doble finalidad de definir la intensidad edificatoria y la distribución equitativa de beneficios y cargas.

4. Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollo reglamentario, para su obtención se respetará el siguiente procedimiento:

a) El coeficiente de edificabilidad de cada uno de los ámbitos de suelo urbano no consolidado será igual al coeficiente de edificabilidad del área homogénea en que se encuentre, expresado en m^2 construibles en el uso característico por m^2 de suelo.

La superficie edificable de cada ámbito será la resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad por la superficie de suelo de todo el ámbito, expresado en m^2 construibles en el uso característico.

b) En el supuesto que el ámbito sea todo el área homogénea, la determinación del coeficiente de edificabilidad vendrá establecida discrecionalmente por el planeamiento general en función de las estrategias propuestas y por comparación con los coeficientes de edificabilidad de las áreas homogéneas colindantes, si las hubiera.

c) El planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada de los ámbitos señalará los coeficientes que, de conformidad con las estrategias propuestas, fijen las relaciones de ponderación entre todos los usos pormenorizados que se consideren, al objeto de definir la superficie edificable de cada uso pormenorizado.

La superficie edificable de cada ámbito será la suma de las superficies edificables homogeneizadas de todos los usos pormenorizados.

EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS

Artículo 39. Determinaciones sobre las edificabilidades y los aprovechamientos urbanísticos. CONT.

5. La *determinación estructurante* mediante la cual se establece el **aprovechamiento unitario de cada **sector de suelo urbanizable**, consiste en señalar un valor numérico, que será fijado discrecionalmente por el instrumento de planeamiento general correspondiente, con la doble finalidad de definir la intensidad edificatoria y la distribución equitativa de beneficios y cargas.**

6. Al establecer la ordenación pormenorizada de un **sector, el instrumento de planeamiento competente justificará que las condiciones establecidas de intensidad edificatoria y usos pormenorizados son compatibles con el aprovechamiento unitario.**

EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS

Artículo 39. Determinaciones sobre las edificabilidades y los aprovechamientos urbanísticos. CONT.

7. Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollo reglamentario, tal justificación se realizará mediante el siguiente procedimiento:

- a) *Sobre cada zona urbanística de ordenación pormenorizada incluida en el sector se calculará la superficie edificable para cada uso pormenorizado según las condiciones del planeamiento.*
- b) *Se homogeneizará cada superficie edificable multiplicándola por el coeficiente de ponderación del uso pormenorizado a que se destina con relación al uso característico del sector. La suma de todas las superficies edificables homogeneizadas será la superficie edificable de cada zona urbanística de ordenación pormenorizada, expresada en m² construibles en el uso característico.*
- c) *El coeficiente de edificabilidad del sector será el cociente de la suma de las superficies edificables de todas las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada incluidas en el sector entre la superficie de suelo del sector y de las redes públicas a él adscritas.*

El coeficiente de edificabilidad del sector deberá ser igual o inferior al aprovechamiento unitario del mismo.

El aprovechamiento urbanístico total del sector será el resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad por la superficie de suelo del sector y de las redes públicas a él adscritas.

ZONAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Finalmente, sobre las divisiones del suelo urbano y urbanizable sectorizado, el planeamiento urbanístico municipal volcará las **zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada**.

Artículo 40. Determinaciones sobre las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada.

1. Se entiende por *zona urbanística de ordenación pormenorizada*, o simplemente zona, el recinto espacial, en cualquier clase de suelo, caracterizado porque *sobre todas las parcelas, unidades mínimas de ejecución o unidades aptas para la edificación que puedan existir en su interior sean de aplicación, en un número suficientemente significativo de ellas, las mismas condiciones de ordenación pormenorizada*.

*La delimitación de zonas o zonificación implica **definir recintos de suelo con ordenación pormenorizada** para los cuales es de aplicación un **mismo régimen normativo**, en especial en lo relativo a las condiciones sobre las parcelas, la edificación y los usos e intervenciones admisibles.*

ZONAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 40. Determinaciones sobre las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada. CONT.

*2. Los instrumentos de planeamiento competentes para establecer la ordenación pormenorizada de un ámbito territorial, independientemente de su clasificación de suelo, **podrán dividirlo en zonas como método práctico de sistematizar los principales parámetros normativos.** En tales casos, en las normas urbanísticas del correspondiente instrumento, se destinará un apartado a la especificación de las condiciones de ordenación que caracterizan a cada una de las zonas empleadas.*

*3. Asimismo, en los casos en que el planeamiento haya cubierto toda la ordenación pormenorizada de un área homogénea, ámbito o sector **mediante la asignación de zonas,** de forma que a cada una le corresponda un modelo tipológico de la edificación y un uso pormenorizado característico, podrá establecer las relaciones de ponderación a que se refiere la letra b) del número 3 del artículo 38 de la presente Ley, entre las distintas zonas, o bien entre éstas y cada uno de los posibles usos pormenorizados.*

GRUPO II

GRUPO II. TEMA 8

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA: DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES Y DETERMINACIONES PORMENORIZADAS. REDES PÚBLICAS. DIVISIÓN Y USOS DEL SUELO. EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS. ZONAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

SESIÓN 11_Clase 11b