



PLANES GENERALES MUNICIPALES EN LA LEY 5/2006, DE 2 DE MAYO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA.

El presente texto es una recopilación de las novedades que introduce la Ley 5/2006 que afectan directamente al proceso de redacción de planes generales. Se trata, por tanto, de una guía técnica para redactores y técnicos la administración local para la adaptación de los planes existentes y para la elaboración de nuevos planes.

Se han tenido en cuenta las modificaciones introducidas por la Ley 11/2006, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas para el año 2007.

1. Deberes de adaptación y redacción de planeamiento general

La Ley 5/2006 señala las obligaciones y plazos para la adaptación o redacción del nuevo Plan General Municipal en las *disposiciones transitorias primera y tercera*:

Municipios:	Plazos:
Con planeamiento general NO adaptado a la Ley 10/1998.	2 años para la adaptación
Con planeamiento general ADAPTADO a la Ley 10/1998.	4 años para la adaptación
SIN planeamiento general.	3 años para someter un Plan General Municipal a la aprobación de la C.O.T.U.R.

Además, los planes generales en tramitación que **NO** estuvieran **aprobados inicialmente** a la entrada en vigor de la Ley 5/2006, deberán adaptarse a las nuevas determinaciones (*Disposición Transitoria Quinta*, modificada por la Ley 11/2006).

2. Determinaciones de los planes generales

A continuación se exponen los cambios que introduce la Ley 5/2006 en relación a las determinaciones que ha de contener un Plan General Municipal (artículos 63 al 73, Ley 5/2006).

Art. 63 Ley 5/2006 (art. 56 Ley 10/1998). Determinaciones generales

- El Plan General Municipal deberá prever los parques y zonas verdes necesarios para que se cumpla el estándar de 5 m² por habitante tanto en **suelo urbano** como en **suelo urbanizable delimitado**.
- Deberá contener determinaciones que se orienten hacia la **Integración Ambiental** y a la protección de la **Salud Pública**. La primera se relaciona con aspectos ambientales que exige la Dirección General de Calidad Ambiental (tales como el control de residuos o la normativa de ruidos). El segundo aspecto obliga a tener en cuenta determinaciones que exige la Dirección General de Salud (protección de captaciones de agua, por ejemplo).



Gobierno de La Rioja

Art. 64 Ley 5/2006 (art. 57 Ley 10/1998). Determinaciones en Suelo Urbano Consolidado.

- Los planes generales pueden (no es obligatorio) regular el régimen del **subsuelo**.

Art. 65 Ley 5/2006 (art. 58 Ley 10/1998). Determinaciones en Suelo Urbano No Consolidado.

- Las unidades de ejecución delimitadas en el Plan General Municipal deberán indicar su **aprovechamiento medio**, así como una **evaluación económica** de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
- En las áreas remitidas a planeamiento especial, el Plan General Municipal deberá fijar el **aprovechamiento objetivo** del área (por tanto, a todos los PERIs).

Art. 66 Ley 5/2006 (art. 59 Ley 10/1998). Determinaciones en Suelo Urbanizable Delimitado.

- El Plan General Municipal debe señalar el **aprovechamiento medio** de todo el Suelo Urbanizable Delimitado (antes sólo debía hacerlo Logroño).
- Cuando los planes generales regulen materias propias del planeamiento de desarrollo y que excedan de las determinaciones que se indican en el artículo 66, **no tendrán carácter vinculante** para el posterior Plan Parcial.

Art. 68 Ley 5/2006 (art. 61 Ley 10/1998). Determinaciones en Suelo No Urbanizable.

- Los planes generales deben señalar la **red viaria** pública y las **infraestructuras** propias del suelo no urbanizable, como pueden ser vías pecuarias, caminos, canales, acequias, etc. y aportar una mínima regulación.

Art. 69 Ley 5/2006 (art. 62 Ley 10/1998). Vivienda de protección pública.

- Los planes generales deberán establecer una reserva mínima de **viviendas protegidas** dentro del total previsto en los nuevos sectores de suelo urbanizable (en los sectores que ya estuvieran delimitados por anteriores planes no es necesario). Esta reserva mínima depende de la población del municipio:
 - o Los municipios mayores de 5.000 habitantes deben establecer, como mínimo, el 30% de viviendas protegidas.
 - o Los municipios con población comprendida entre 5.000 y 1.000 habitantes pueden rebajar el porcentaje hasta el 10%, en función de su actividad urbanística.
 - o En municipios menores de 1.000 habitantes no es necesario establecer esta reserva.

Art. 73 Ley 5/2006 (art. 66 Ley 10/1998). Documentación.

- La Ley 5/2006 señala que el Plan General Municipal deberá contener el **Estudio de Impacto Ambiental**, si bien se refiere al Informe de Sostenibilidad Ambiental (aún no se había aprobado la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente).

3. Clasificación y Régimen del suelo.

El Título Primero de la Ley 10/1998, relativo a Clasificación y Régimen del Suelo, se ha trasladado al Título II en la Ley 5/2006. Se han producido algunas modificaciones que tienen una importancia directa para la redacción de planes generales:



Gobierno de La Rioja

Art. 40 Ley 5/2006 (sin equivalente en la Ley 10/1998). Régimen del subsuelo.

- Los planes generales deberá regular el **uso del subsuelo**, que podrá ser utilizado siempre y cuando no existan riesgos o elementos a proteger (como los yacimientos arqueológicos, por ejemplo).

Art. 41 Ley 5/2006 (art. 8 Ley 10/1998). Suelo Urbano.

- Se ha redefinido el **suelo urbano “por consolidación”**: se deberá estudiar el porcentaje de consolidación por áreas diferenciadas (no de forma global) y no se podrá contar con los cascos consolidados para justificar ampliaciones del suelo urbano. Tan sólo quedan excluidos de esta obligación aquellos municipios que, por su reducido tamaño, no cuenten con un casco consolidado, por lo que podrán definir una sola área para el cálculo del porcentaje de consolidación. (Esta metodología está ampliamente explicada en el Anexo 3 de las Normas Urbanísticas Regionales de La Rioja, bajo el título de “Metodología orientativa para la delimitación del suelo urbano”).

Art. 42 Ley 5/2006 (art. 9 Ley 10/1998). Categorías de Suelo Urbano.

- Será suelo **urbano no consolidado** el que requiera una urbanización integral, una renovación de esta urbanización también integral o un proceso de reforma interior. El Plan General Municipal deberá identificarlo claramente y, además, incluirlo en unidades de ejecución.
- El Suelo **Urbano Consolidado** no podrá estar sometido a procesos de renovación o reforma interior. En tal caso, deberá considerarse Suelo Urbano No Consolidado. Únicamente se permite completar la urbanización para obtener la condición de solar.

Art. 43 Ley 5/2006 (art. 10 Ley 10/1998). Solar.

- Solo podrá haber **solares** en Suelo Urbano Consolidado, que serán los terrenos que reúnan las condiciones que ya señalaba la Ley 10/1998, a las que se añade que la vía a la que de frente tenga pavimentada la calzada, alumbrado público y encintado de aceras.

Art. 44 Ley 5/2006 (art. 11 Ley 10/1998). Derechos y deberes en Suelo urbano.

- Se modifica la **cesión aprovechamiento** a favor de la administración en suelo urbano no consolidado, quedando como sigue:

Cesión de Aprovechamiento en suelo urbano		
Municipios +10.000 habitantes	Municipios 10.000-1.000 habitantes	Municipios -1.000 habitantes.
10% del aprovechamiento medio de la UE o PERI	10-5% del aprovechamiento medio de la UE o PERI	No hay cesión de aprovechamiento

- Se debe excluir los sistemas generales del deber de **costear** la urbanización que tienen los propietarios de Suelo Urbano No Consolidado.

Artículos 45 y 46 Ley 5/2006 (artículos 12 y 13 Ley 10/1998). Suelo No Urbanizable.

- La nueva Ley sólo permite asignar la categoría de Suelo **No Urbanizable “Especial”** a los suelos que estén afectados por, al menos, una de las tres circunstancias siguientes:
 1. Que un instrumento de ordenación del territorio o una legislación sectorial lo proteja porque posee unos determinados valores (paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales).



Gobierno de La Rioja

2. Que esté sometido a riesgos ciertos.
 3. Que esté sometido a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
- El resto del suelo no urbanizable deberá estar en la categoría de Suelo **No Urbanizable “Genérico”**, siempre y cuando cumplan alguna de las siguientes condiciones:
 1. Que posean valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales.
 2. Que sean inadecuados para el desarrollo urbano debido a su ubicación y características o por los costes desproporcionados que implicaría su urbanización.
 - La Ley 5/2006 incluye otros cambios en el régimen del Suelo No Urbanizable, en los artículos que van del 47 al 53, que no tienen relevancia para la redacción de un Plan General Municipal, puesto que tienen **carácter de mínimos**, tal como establece la *Disposición adicional segunda*, pudiendo el planeamiento urbanístico ser más estricto.

Art. 60 Ley 5/2006 (art. 24 Ley 10/1998). Deberes de los propietarios en Suelo Urbanizable.

- Se modifica la **cesión aprovechamiento** a favor de la administración en suelo urbanizable, quedando como sigue:

Cesión de Aprovechamiento en suelo urbanizable			
	Municipios +10.000 habitantes	Municipios 10.000-1.000 habitantes	Municipios -1.000 habitantes.
Suelo urbanizable delimitado	10% del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado	10-5% del aprovechamiento medio del sector	5% del aprovechamiento medio del sector
Suelo urbanizable no delimitado	10% del aprovechamiento medio del sector	10-5% del aprovechamiento medio del sector	5% del aprovechamiento medio del sector

- La nueva Ley indica la obligación de los propietarios de costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y las obras de ampliación o refuerzo que fueran necesarias dependiendo de la demanda que genere la actuación “... *de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el Plan General Municipal*”. Por tanto, el Plan General deberá establecer, para cada sector que delimite, los **costes exteriores** al mismo que deben asumir los propietarios.

4. Otros artículos modificados que afectan a los planes generales.

Art. 101 Ley 5/2006 (art. 99 Ley 10/1998). Documentación.

- No es necesario que el Plan General Municipal relacione expresamente los edificios que quedan **fuera de ordenación** por ser disconformes con el nuevo planeamiento, siendo suficiente con establecer los criterios necesarios para determinar qué edificios se encuentran en dicha situación.

Art. 124 Ley 5/2006 (art. 11 Ley 10/1998). Procedimiento de delimitación (de Unidades de Ejecución).

- El Plan General Municipal debe delimitar todas las **unidades de ejecución** en que se divida el Suelo Urbano No Consolidado, salvo que se trate de áreas remitidas a planeamiento especial.



Gobierno de La Rioja

Capítulo II, Ley 5/2006 (artículos 125 a 129). Aprovechamiento urbanístico.

La Ley 5/2006 dedica un capítulo completo a la definición de los **aprovechamientos urbanísticos**. Aunque se sitúa en el Título III, correspondiente a la ejecución del planeamiento, debe tenerse en cuenta para la redacción de planes generales.

- En primer lugar, establece una serie de **definiciones** que pretenden aclarar la utilización de los diversos conceptos:

Aprovechamientos. Definiciones	
Aprovechamiento objetivo	Aprovechamiento materializable en un determinado terreno (es decir, lo que se va a construir realmente).
Aprovechamiento subjetivo	Aprovechamiento de un terreno que corresponde a su propietario (puede coincidir o no con el Aprovechamiento objetivo).
Aprovechamiento medio	Es el aprovechamiento que sirve de referencia para asignar a la administración la cesión lucrativa que le corresponda.
Coefficientes	El aprovechamiento es un concepto independiente del uso (Incluso, puede expresarse en unidades abstractas, como las "unidades de aprovechamiento"). Así, para poder comparar aprovechamientos de ámbitos con diferentes usos, es necesario emplear coeficientes.

- También respecto a los usos y los coeficientes, se ha tratado de sistematizar los diferentes conceptos, para normalizar el planeamiento en la medida de lo posible. Por ello, se ha establecido una jerarquía consistente en tres clases o **niveles de usos**:

Jerarquía de usos		
	Definición	Coefficientes
1. Uso Global	Uso propio de grandes áreas, tales como los sectores. Son pocos y sencillos: Residencial, Industrial, Terciario, etc.	Homogeneización
2. Uso Pormenorizado	Uso propio de una zona más detallada, delimitada por el viario, espacios públicos, manzanas, etc. Son más específicos, haciendo referencia incluso a tipologías: Residencial unifamiliar, Industria-Almacén, Dotacional Escolar, etc.	Ponderación
3. Uso Básico	Es el uso concreto de un determinado elemento construido o urbanizado, propio del proyecto de edificación: vivienda, garaje, trastero, almacén, jardín, comercio, oficina, etc.	
Uso Característico	Uso que predomina en un área determinada.	

- En cuanto al concepto de equidistribución, se regulan a través del artículo 127 los diferentes métodos para determinar los **ámbitos** en los que se produce el reparto de cargas y beneficios de manera igualitaria, que dependerá de la clase y categoría de suelo en que nos hallemos, y de la población del municipio.

Equidistribución entre propietarios			
	Municipios +10.000 habitantes	Municipios 10.000-1.000 habitantes	Municipios -1.000 habitantes.
Suelo Urbano No Consolidado	Cada UE o PERI forma un ámbito de equidistribución independiente		
Suelo Urbanizable Delimitado	Todo el Suelo Urbanizable Delimitado es el ámbito de equidistribución	Cada Sector forma un ámbito de equidistribución independiente, limitándose las variaciones al 25%	Cada Sector forma un ámbito de equidistribución independiente



Gobierno de La Rioja

Suelo Urbanizable No Delimitado	Cada Sector forma un ámbito de equidistribución independiente
----------------------------------------	---------------------------------------------------------------

- Por último, se indica el aprovechamiento que corresponde a los propietarios (**aprovechamiento subjetivo**). Es importante determinar el ámbito respecto al cual se debe calcular el porcentaje y recordar que el aprovechamiento resulta de aplicar los índices que correspondan a la parcela aportada.

Aprovechamiento que corresponde a los propietarios			
	Municipios +10.000 habitantes	Municipios 10.000-1.000 habitantes	Municipios -1.000 habitantes.
Suelo Urbano Consolidado	100% del aprovechamiento asignado a la parcela		
Suelo Urbano No Consolidado	90% AM de la UE o PERI	90-95% AM de la UE o PERI	100% AM de la UE o PERI
Suelo Urbanizable Delimitado	90% AM del Suelo Urbanizable Delimitado	90-95% AM del Sector	95% AM del Sector
Suelo Urbanizable No Delimitado	90% AM del Sector	90-95% AM del Sector	95% AM del Sector

Logroño, 12 de enero de 2006