

© Editorial Aranzadi S.A.

LIB 1996\11

Decreto 2/1996, de 16 enero

CONSELLERIA OBRAS PÚBLICAS, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE.

BO. Illes Balears 30 enero 1996, núm. 14/1996 [pág. 745]

URBANISMO. Regulación de capacidades de población en los instrumentos de planeamiento general y sectorial.

La capacidad de población resultante de la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico es una magnitud cuya importancia viene determinada por la necesidad de evaluar convenientemente la adecuada implantación del resultado de dichas determinaciones sobre el territorio en que se concretan y por la necesidad de dimensionar correctamente todo el sistema de infraestructuras que el desarrollo urbanístico comporta.

La concreción de dicha magnitud viene exigida por la legislación urbanística en vigor y, en cumplimiento de dicha exigencia en el planeamiento urbanístico formulado en el territorio de la CAIB a partir de la entrada en vigor del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1975 (RCL 1976\1192 y ApNDL 13889) ha sido, en la inmensa mayoría de los casos, evaluada en función de la aplicación a las diferentes zonas contempladas por el planeamiento de unos índices zonales de densidad.

Los propios trabajos de revisión de los planeamientos generales municipales que fueron formulados a partir de la entrada en vigor de dicho Texto Refundido y los informes realizados por parte de las Comisiones Provinciales e Insulares de Urbanismo sobre las figuras de planeamiento general y sectorial presentadas ante dichos organismos para su aprobación definitiva, han detectado en numerosas ocasiones una falta de coherencia entre los parámetros de población resultantes de la aplicación de los índices zonales de densidad y los que resultarían, en virtud de los estándares habitualmente empleados, de la aplicación concreta de los índices volumétricos determinados, para cada zona de ordenanza, por las Normas Urbanísticas contenidas en dichos instrumentos de planeamiento.

A fin de evitar dicha incoherencia al menos en los suelos de nuevo desarrollo, la Comisión Provincial de Urbanismo de Baleares comenzó a exigir, a partir de la segunda mitad de la década de los 80, la introducción en las normas urbanísticas de los planes parciales sometidos a su aprobación, de ordenanzas limitativas de la capacidad de población posible que, mediante la expresión de la superficie de parcela neta necesaria por cada unidad de vivienda o plaza turística a construir, garantizara un adecuado control, desde el acto de concesión de licencia de obras, de las magnitudes de población resultantes de la ejecución de dichos planes parciales.

Más recientemente, los trabajos previos de elaboración del Plan de la Oferta Turística han detectado, en los núcleos que han sido objeto de análisis y básicamente en relación con la capacidad de los suelos clasificados como urbanos, desviaciones considerables en cuanto a la capacidad de población estimada en virtud de sus respectivos índices zonales y la resultante de los aprovechamientos edificatorios señalados por la normativa urbanística de aplicación.

La caracterización de la capacidad zonal y global de población como determinante para la consecución de una adecuada ordenación del territorio, a la que se ha hecho referencia con anterioridad en esta exposición de motivos, hace necesaria la introducción, en los diferentes instrumentos de planeamiento, de mecanismos que garanticen el control efectivo de las capacidades de población resultantes de sus determinaciones de forma más efectiva que la asignación de índices zonales de densidad.

Se ha optado por ello por ampliar la necesidad de fijación de ordenanzas limitativas de densidad a todos los suelos que dichos instrumentos contemplen

como actual o futuro soporte de desarrollos de tipo urbano, es decir para los suelos clasificados como suelo urbano y urbanizable o apto para urbanizar. Dichas ordenanzas, que serán la base para el cálculo de las capacidades de población posible, tendrán la forma de índices de intensidad de uso y serán definidas por los instrumentos de planeamiento general en los suelos urbanos directamente ordenados y en los suelos urbanos y urbanizables con planeamiento sectorial en ejecución, y por los planeamientos sectoriales en el resto de casos.

La aplicación de los índices a cada proyecto que deba ser objeto de concesión de licencia municipal de obras, garantizará la no superación de las capacidades máximas de población que, con carácter global o zonal, hayan determinado dichos instrumentos.

La obligación de fijación de dichos índices a efectos de determinación de capacidades de población se determina con carácter general para los nuevos instrumentos de planeamiento general y sectorial así como para las revisiones de los mismos.

Ello no obstante, de forma transitoria hasta tanto no se formulen o revisen dichos instrumentos, se establece la obligación para la totalidad de Corporaciones Locales del territorio de la CAIB, de incorporar a los instrumentos urbanísticos por los que se rijan, una Norma Complementaria del planeamiento que defina los índices de intensidad de uso en aplicación de los cuales resulten las capacidades de población por aquéllas contempladas. Se determinan asimismo la reglas de aplicación para el cálculo de capacidades de población de los instrumentos de planeamiento que no contengan esta determinación y se establece, por un lado, la posibilidad de exoneración de la fijación de los índices de intensidad de uso en aquellas zonas en que, por su grado de consolidación o por la tipología que para las mismas defina el planeamiento sea irrelevante o difícilmente compatible con la misma, y, por otro, la exoneración de tramitación de la Norma Complementaria para aquellos términos cuyo instrumento de planeamiento ya contenga ordenanzas de contenido asimilable a dichos índices.

Por último, la inminente formulación de figuras de planeamiento territorial en el marco de la Ley de Ordenación Territorial de las Islas Baleares, cuyas determinaciones incidirán de manera importante en las magnitudes de población que habrán de considerar los instrumentos municipales de planeamiento, hace urgente la inmediata entrada en vigor de las respectivas Normas Complementarias a cuyos efectos se establece, un procedimiento abreviado de tramitación de las mismas.

En su virtud, a propuesta del Hble. Sr. Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, de acuerdo con el Consejo Consultivo y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su sesión de 16 de enero de 1996, decreto:

Artículo 1.

1. Es objeto del presente Decreto prescribir y regular la incorporación de los índices de intensidad de los usos residencial y turístico a la normativa de los instrumentos de planeamiento municipal.

2. Los índices de intensidad del uso servirán de base para el cálculo de las capacidades de población resultantes de las determinaciones del planeamiento y, aplicados en cada proyecto que deba ser objeto de licencia municipal de obras, garantizará que en la ejecución efectiva de los planes no se superarán dichas capacidades de población.

Artículo 2.

1. El índice de intensidad del uso residencial determinará, para cada unidad de vivienda, la superficie mínima de parcela neta necesaria para su construcción.

2. El índice de intensidad del uso turístico determinará, para cada plaza de alojamiento turístico, la superficie mínima de parcela neta necesaria para su construcción.

La superficie establecida se entenderá como mínima a efectos de cálculo de las capacidades de población posibles pudiendo por tanto ser ampliada, a efectos de autorizaciones de instalaciones turísticas, por la legislación específica que resulte vigente en el momento de dicha autorización.

3. En los terrenos en que sea posible la implantación de ambos usos se definirán ambos índices.

4. Los índices se expresarán en forma de fracción en la cual el numerador será siempre la unidad de vivienda o plaza turística, según se trate, y el denominador la superficie de parcela neta necesaria para la construcción de dicha unidad.

Artículo 3.

1. Los índices de intensidad serán definidos en los suelos clasificados como urbanos y no remitidos a ordenación posterior y en los suelos con planeamiento sectorial definitivamente aprobado por los nuevos instrumentos de planeamiento general, por las revisiones de los mismos o, en su caso, por los proyectos de delimitación de suelo urbano.

2. La memoria justificativa de dichos instrumentos incluirá el cálculo de la capacidad máxima de población que resulte de sus determinaciones de acuerdo con lo que a continuación se dispone:

a) En los suelos a que hace referencia el apartado 1 de este artículo, la capacidad será el resultado de la aplicación de los índices de intensidad de uso en la forma que se dispone en el artículo 5.

b) En cada sector del suelo urbanizable previsto y en cada ámbito de suelo urbano que haya de ser objeto de planeamiento sectorial de desarrollo la capacidad máxima de población asignada se determinará de forma global.

Artículo 4.

Las figuras de planeamiento sectorial de desarrollo determinarán, para cada calificación o zona de ordenación que contemplen, los respectivos índices de intensidad de uso, debiendo justificar adecuadamente que el resultado de la aplicación de los mismos no supera las capacidades máximas asignadas por el planeamiento general.

Artículo 5.

1. El producto del índice de intensidad del uso residencial o turístico de cada calificación o zona de ordenación, por la superficie total de terrenos que tengan asignada dicha calificación o correspondan a dicha zona de ordenación, determinará la capacidad máxima de población posible en la misma.

A efectos de cómputo de superficie afectada por cada calificación tan sólo se tendrán en cuenta las superficies de parcela neta, edificada o no, cuyo uso pormenorizado incluya la posibilidad de un uso residencial o turístico.

A efectos de cómputo de población posible en los terrenos calificados para uso exclusivo residencial, se entenderá que a cada vivienda corresponde una población de 3 personas. Dicha capacidad se entenderá como mínima y será de aplicación salvo que los planes, en base a las características específicas de la tipología de que se trate, determinen una mayor capacidad.

2. La suma de poblaciones máximas posibles en cada calificación o zona de ordenación, determinará las capacidades máximas de población que se deriven de las determinaciones del planeamiento en los suelos a que hace referencia el artículo 3.1.

Artículo 6.

1. El índice de intensidad de uso residencial o turístico aplicado a la superficie de parcela de que se trate, determinará el número máximo de viviendas o plazas hoteleras que puedan construirse en la misma.

2. Dicho parámetro se incluirá en el acto de concesión de licencia municipal de obras como condición limitativa de la misma que deberá inscribirse en el registro de la propiedad, junto con la condición de indivisibilidad de la parcela en su caso.

Artículo 7.

1. Hasta tanto no se tramiten los nuevos instrumentos de planeamiento general, o se acometa la revisión de los instrumentos de ordenación vigentes, la totalidad de Corporaciones Municipales deberán tramitar una Norma Complementaria del Planeamiento Municipal que fije, para los suelos a que hace referencia el artículo 3.1 de este Decreto, los índices de intensidad de uso.

2. La Norma Complementaria será formulada por los respectivos Ayuntamientos en los plazos, términos y condiciones, y con sujeción a las reglas de tramitación que en este Decreto se establecen.

Artículo 8.

1. A efectos de cálculo de dichos índices, la Norma Complementaria determinará, caso de que el planeamiento no las fije, las capacidades máximas de población posibles en cada una de las calificaciones o zonas de ordenanza definidas, de modo que el conjunto de la población posible en la totalidad de las mismas, junto con la definida con carácter global para los suelos que hayan de ser objeto de planeamiento sectorial de desarrollo, respete la capacidad global máxima de población que determinen las Normas Urbanísticas, la Memoria u otra documentación del instrumento de planeamiento general de que se trate en que se recoja esta determinación específica.
2. Las capacidades de población posible para cada una de las zonas se traducirán a índice de intensidad del uso sobre parcela neta mediante el cociente de la superficie de parcela neta que resulte regulada por cada calificación o zona de ordenanza dividido por el tope máximo de población asignado a la misma. Para el cómputo de dicha superficie de parcela neta tan sólo se tendrán en cuenta las parcelas, edificadas o no, cuyo uso pormenorizado incluya la posibilidad de un uso residencial o turístico.
3. En las zonas en que sea posible la implantación de un uso turístico, la ordenanza expresará directamente el índice de intensidad del uso turístico mediante una fracción en la cual el numerador será la unidad de plaza turística y el denominador el resultado del cociente anterior, es decir, la superficie de parcela neta necesaria por habitante.
4. En aquellas zonas en que pueda implantarse el uso residencial, el cálculo del índice se efectuará en base a una capacidad de 3 habitantes por vivienda. Así pues, la ordenanza expresará el índice de intensidad del uso residencial mediante una fracción en la cual el numerador será la unidad de vivienda y el denominador el resultado del cociente anterior multiplicado por tres, es decir el triple de la superficie de parcela neta necesaria por habitante.
5. En las zonas en que pudieran implantarse ambos usos, la ordenanza contendrá ambas regulaciones.

Artículo 9.

1. La Norma Complementaria constará de Memoria Justificativa y Normas de Aplicación.
2. La Memoria Justificativa contendrá la determinación de las capacidades máximas de población posibles en cada calificación o zona de ordenanza; justificará que la suma de las mismas no supera las capacidades globales máximas de población establecidas o cuantificadas en la documentación del instrumento de planeamiento general de que se trate y contendrá los cálculos necesarios para la determinación de los índices de intensidad de los usos residencial y/o turístico.
3. Las Normas de Aplicación determinarán, para la totalidad de calificaciones o zonas con distinta ordenación incluidas en los suelos a que hace referencia el artículo 3.1 de este Decreto, los índices de intensidad de los usos residencial y/o turístico, según el caso.

Artículo 10.

1. Dado su carácter de normativa que no altera ni modifica las determinaciones de ordenación del planeamiento que complementan y la urgencia de su entrada en vigor, la tramitación de la Norma Complementaria se reducirá a los siguientes trámites:
 - a) Aprobación inicial por el Pleno de la Corporación.
 - b) Trámite de información pública durante el período de un mes.
 - c) Aprobación provisional por el Pleno de la Corporación.
 - d) Aprobación definitiva por parte de la Comisión Insular de Urbanismo, competente por razón del territorio o, en su caso, del Organismo competente del Consejo Insular.

Artículo 11.

1. Cuando, con posterioridad a la aprobación definitiva de una Norma Complementaria, se detectará por las Administraciones con competencia en materia urbanística, de oficio o a instancia de parte, desviaciones significativas de las capacidades de población resultantes respecto de las capacidades globales máximas de población a que hace referencia el artículo 8.1 de este Decreto, el

órgano urbanístico competente por razón del territorio, previa audiencia en su caso de la Corporación local interesada, determinará la suspensión cautelar de la misma, en todo o en parte del territorio afectado, a fin de proceder a su modificación.

2. La modificación seguirá los mismos trámites que los determinados para la aprobación de la Norma, debiéndose relacionar en el acto de iniciación del expediente de modificación el sector o sectores en que queden suspendidos los otorgamientos de licencias de obras de edificios que comporten un uso residencial o turístico.

Artículo 12.

1. El Órgano competente para la aprobación definitiva de los distintos instrumentos de planeamiento, previo informe de las Consejerías de Turismo y Obras Públicas y Ordenación del Territorio del Gobierno de la CAIB, podrá exonerar, a solicitud de la Corporación local de que se trate, de la fijación de los índices de intensidad de uso de aquellas zonas ordenadas por sus instrumentos de planeamiento en que, en función del grado de consolidación de la zona o de las características específicas de la tipología edificatoria de que se trate, se considere dicho índice irrelevante o difícilmente compatible con dicha tipología.

2. Podrán asimismo exonerarse de la fijación de los índices de intensidad de uso las zonas de vivienda unifamiliar en las que el número de viviendas posibles en cada parcela venga determinado por ordenanzas asimilables a los índices de intensidad de uso, siempre que las mismas garanticen adecuadamente la no superación de las capacidades máximas de población asignadas por el planeamiento para dichas zonas.

3. En ambos casos, los instrumentos de planeamiento o la norma complementaria, en su caso, deberán determinar de manera debidamente justificada, la capacidad máxima de población posible en la zona o zonas de que se trate.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.-1. Las Corporaciones Locales deberán presentar la norma complementaria que fije los índices de intensidad de uso en un plazo de seis meses a contar desde la entrada en vigor del presente Decreto.

2. El Órgano competente para la aprobación definitiva de los Instrumentos de Planeamiento deberá resolver sobre la aprobación definitiva de la norma complementaria que fije el índice de intensidad, en el plazo de dos meses a partir de la entrada en el Registro del expediente completo.

Segunda.-Los anteriores plazos regirán igualmente para el trámite de exoneración de la redacción de dicha norma que contempla la Disposición Transitoria Segunda de este Decreto.

Tercera.-Cuando el instrumento de planeamiento general no fije en ninguno de sus documentos la capacidad máxima de población que de sus determinaciones resulte, o cuando se trate de municipios en que rija un Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, la Memoria de la Norma Complementaria contendrá, además de lo expuesto en el artículo 9.2 de este Decreto, el cálculo de dicha capacidad global de población por aplicación de las ordenanzas de edificación que dicho instrumento fije para cada calificación o zona de ordenación.

A estos efectos, y salvo justificación en contra contenida en dicha memoria, se entenderá que cada 120 m² de techo residencial construido suponen una vivienda o una población de 3 personas.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.-Los proyectos de delimitación del suelo urbano que se tramiten al amparo de lo que dispone la Disposición transitoria octava del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobada por el Real Decreto Legislativo 1/1992, deberán

incorporar la Norma Complementaria que se determina en el artículo 5 de este Decreto. A efectos de cálculo de los índices de intensidad de uso, se estará a lo dispuesto en la disposición adicional tercera.

Segunda.-Las corporaciones Locales de aquellos términos municipales cuyos instrumentos de planeamiento general ya cuenten, para la totalidad de las zonas pertenecientes a suelo urbano o con Plan Parcial aprobado, con una ordenanza de contenido asimilable al de los índices de intensidad de uso, deberán remitir a las respectivas Comisiones Insulares de Urbanismo una Memoria justificativa de la adecuación de su planeamiento al contenido de este Decreto, a la vista de la cual, pueden éstas exonerar a dichas Corporaciones de la tramitación de la respectiva Norma Complementaria.

Tercera.-1. Cuando en el transcurso de la elaboración de la Norma complementaria se detectara que en alguna zona o zonas de las contempladas por el planeamiento vigente, no incluibles entre las que se contemplan en el artículo 12 de este Decreto, existieran discordancias insalvables entre la capacidad de población teóricamente asignada y la que resultaría de la aplicación de los parámetros de usos y edificabilidad determinados para la misma, podrá excluirse dicha zona o zonas de entre las contempladas por la Norma siempre que, previa o simultáneamente, se adopte el acuerdo de iniciación de expediente de modificación puntual, o revisión según los casos, del planeamiento vigente en la zona o zonas de que se trate, a fin de resolver dichas discrepancias.

2. El acuerdo de iniciación de dicho expediente señalará el plazo para la realización del proyecto de modificación o revisión y comportará la suspensión de licencias de obras de edificios que puedan albergar un uso residencial y turístico. El proyecto incorporará los índices de intensidad de las zonas incluidas en su ámbito.

DISPOSICION DEROGATORIA

Por el presente decreto queda derogado el Decreto 58/1994, de 13 de mayo (LIB 1994\116).

DISPOSICION FINAL

El presente decreto entrará en vigor el mismo día de su publicación en el BOCAIB.