

SUPUESTO PRÁCTICO 2

El ejercicio consiste en establecer justificadamente algunas determinaciones de planeamiento urbanístico del ámbito cuyos límites figuran en la documentación que se entrega:

- 1.- Copia del artículo 86 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León -RUCyL- (hoja 3/9).
- 2.- Fotografía aérea parcial a diferentes escalas, en su estado actual, de un municipio con una población inferior a 20.000 habitantes.
- 3.- Plano de la ordenación en el PGOU anterior a la Ley de Urbanismo de Castilla y León -LUCyL- (vigente hasta el año 2015), el cual se aporta como antecedente y debe ser reconsiderado en forma crítica, para su mejora desde el punto de vista de la ordenación urbana (hoja 9/9).

1ª Pregunta (máximo 4 puntos)

Establecer las determinaciones de ordenación general del sector, cuya superficie neta es de 41.000 m², en forma de ficha o tabla de texto, para uso predominante residencial, en los 3 supuestos siguientes:

- 1.1. Un sector de suelo urbanizable; en este caso, además tiene una superficie de 10.000 m² de suelo para sistemas generales adscritos para su obtención.
- 1.2. Un sector de suelo urbano no consolidado, sin sistemas generales adscritos.
- 1.3. Un sector de suelo urbano no consolidado, que además sea un ámbito para la regeneración urbana, sin sistemas generales adscritos.

Si en lugar de tratarse de un municipio con PGOU, fuera uno con Normas Urbanísticas Municipales, relacionar cuáles serían las diferencias en cuanto a las determinaciones de ordenación general.

2ª Pregunta (máximo 4 puntos)

Desarrollar la ordenación detallada de la ordenación general del supuesto del apartado 1.1 de la anterior pregunta (un sector de suelo urbanizable de uso residencial de un municipio con PGOU), elaborando una propuesta gráfica, señalando mediante referencias numéricas las superficies y su calificación.

3ª Pregunta (máximo 2 puntos)

Partiendo de la ordenación detallada del PGOU antiguo (hoja 9/9, si bien entonces se ordenó como parte de un ámbito mayor), considerando que el esquema gráfico de ese plano (alineaciones, calificación y tipologías) es la situación de la edificación y urbanización que materialmente existe construida en ese ámbito de la ciudad y que en el sector de las preguntas anteriores hay 55 viviendas: proponga criterios para su reforma interior, considerando que se trata de un ámbito de actuación para la renovación urbana y de un espacio urbano vulnerable y degradado materialmente (tanto los edificios como la urbanización), teniendo en cuenta los objetivos generales que señala la Ley y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para planificar esta clase de actuaciones.

Reglamento de Urbanismo de Castilla y León

Título II Planeamiento Urbanístico

Capítulo II Plan General De Ordenación Urbana

Sección 2ª Ordenación general

Artículo 86. Ordenación general en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

1. *El Plan General de Ordenación Urbana debe dividir el suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable en ámbitos para su ordenación detallada, denominados sectores, delimitándolos conforme a las siguientes reglas:*

- a) La delimitación debe efectuarse atendiendo a la racionalidad y calidad de la ordenación urbanística, utilizando preferentemente como límites sistemas generales, terrenos de dominio público u otros elementos geográficos determinantes. Además se procurará incluir fincas completas y facilitar la ulterior gestión urbanística.*
- b) Los sectores de suelo urbano no consolidado pueden ser discontinuos.*
- c) Los sectores de suelo urbanizable pueden también ser discontinuos, a los solos efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales u otras dotaciones urbanísticas públicas.*

2. *Para cada sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, el Plan General debe fijar, además de la delimitación, los parámetros de ordenación general:*

- a) Uso predominante, y en su caso usos compatibles y prohibidos. Todo uso no designado expresamente como predominante o prohibido debe entenderse compatible.*
- b) Plazo para establecer la ordenación detallada, con un máximo de ocho años; en defecto de indicación expresa, se entiende que el plazo es de ocho años.*
- c) Edificabilidad máxima en usos privados por cada hectárea del sector, con las reglas señaladas en el artículo siguiente.*
- d) Índice de variedad de uso, que expresa el porcentaje de la edificabilidad del sector que debe destinarse a usos compatibles con el predominante, excluidas las viviendas con protección pública. Este índice debe ser igual o superior al 10 por ciento.*
- e) Índice de integración social, o porcentaje de la edificabilidad residencial de cada sector que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública, conforme al artículo 87.*

3. *Además de los señalados en el apartado anterior, para cada sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable con uso predominante residencial, el Plan General debe fijar también los siguientes parámetros de ordenación general:*

- a) Densidades máxima y mínima de población, o números máximo y mínimo de viviendas edificables por cada hectárea del sector, con las reglas señaladas en el artículo siguiente.*
- b) Índice de variedad tipológica, que expresa el porcentaje de la edificabilidad del sector que debe destinarse a tipologías edificatorias diferentes de la predominante: en suelo urbanizable, debe ser igual o superior al 20 por ciento; en suelo urbano no consolidado su mínimo debe señalarse por el planeamiento general.*