

3.03. Reservas de suelo con destino a vivienda protegida. Criterios

El **art.10**, apartados 1.A).b) y B).a), de la **LOUA**, establece que en **áreas o sectores con uso característico residencial** se reservará al menos el **30% de la edificabilidad residencial** de dicho ámbito para su destino a **viviendas de protección oficial** u otros regímenes de **protección pública**.

Tal determinación del referido **art.10** pertenece al **Título I de la LOUA** por lo que, en virtud de su **Disposición Transitoria Primera** su aplicación no es inmediata y directa sino que **requiere** previamente de **innovación del planeamiento general vigente** (NNSS en el caso de Alhaurín de la Torre), ya sea mediante **Revisión** o mediante **Adaptación**, completa o parcial, o mediante **Modificación**, cuando estas se formulen para la creación de **nuevas áreas o sectores**.

Por su parte la **Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005**, impone que dicha determinación se aplique a los **planes parciales de ordenación** que desarrollen **sectores ya delimitados** en los instrumentos de **planeamiento general vigentes**, adaptados o no a la LOUA (las NNSS de Alhaurín de la Torre aún no están adaptadas), si su **aprobación inicial** se produce con posterioridad al **20 de Enero de 2007** (4 años después de la entrada en vigor de dicha Ley).

Es decir, la obligación legal de reservar el **30% de la edificabilidad residencial** en áreas o sectores (consecuentemente pertenecientes a **suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables**) requiere de la **adaptación** previa a la LOUA de las **vigentes NNSS** salvo en el supuesto de **planes parciales** iniciados a partir del 20 de Enero de 2007 pese a que en las respectivas **fichas urbanísticas de las NNSS** para los sectores no figure, obviamente, tal requerimiento.

En consecuencia la presente **Adaptación Parcial de las NNSS** tiene como **objetivo**, al respecto de la preceptiva reserva de suelo para "**vivienda protegida**", el de establecer a través de las **fichas urbanísticas** de todas las **áreas y sectores residenciales aún no desarrollados** (de suelo urbanizable y en su caso de suelo urbano no consolidado) la mencionada obligación de destinar a **viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública** suelo con capacidad suficiente para permitir la materialización, como mínimo, del **30% del techo edificable residencial** de cada área o sector.

Caber hacer constar, no obstante que en el **planeamiento general vigente** en Alhaurín de la Torre solo contempló **dos áreas de suelo urbano residencial** sometidas a planeamiento de desarrollo (**PERI**) para su **ordenación detallada**, concretamente las AU-4 y AU-16, las cuales ya se encuentran **desarrolladas y consolidadas** e incluidas en la Adaptación Parcial como **SUC** (Suelo Urbano Consolidado).

Las restantes actuaciones urbanísticas (**AU y UE**) son **unidades de ejecución** propiamente dichas (**ámbitos de gestión urbanística**) y consecuentemente **detalladamente ordenadas** desde las **NNSS** y/o sus **Modificaciones** incorporadas. Así pues no existen propiamente áreas de **suelo urbano no consolidado** en las que pueda ser impuesta la **reserva de vivienda protegida**.

En consecuencia la **aprobación** de la **Adaptación Parcial** de las **NNSS** implicará **exclusivamente** la **generalización** del precepto (**reserva de suelo para vivienda protegida**) y la **configuración coherente** de las **fichas urbanísticas**, en los **sectores de suelo urbanizable sectorizado “SURS”** (los cuales venían obligados a contemplar dicha reserva desde el 20 de Enero 2007 sin que las NNSS la contemplasen en sus respectivas fichas).

Así pues, los sectores de **suelo urbanizable (UR) de uso global residencial**, delimitados por el planeamiento general vigente (**NNSS y Modificaciones** incorporadas), que aun **no han iniciado su desarrollo** que, consecuentemente, están obligados a reservar suelo para **“VP”**, y a los que el presente Documento de **Adaptación Parcial** impone **expresamente** tal determinación, mediante el **ajuste** de sus respectivas **fichas urbanísticas** y nueva identificación como sectores de suelo urbanizable sectorizado (**SURS**), son los siguientes:

SECTORES		Uso Global	Total m2c. SECTOR	M2c. aprox. residencial total SECTOR	m2c. VP Aprox.	Nº aprox. VP
SURS-10	LOS CALLEJONES	R	12.450	11.500	3.450	30
SURS-14	MANANTIALES ALTOS	R	6.972	6.000	1.800	16
SURS-EC-01	CALLEJONES I	R	49.976	48.000	14.400	125
SURS-TB-02	TABICO BAJO II	R y T	25.383	13.000	3.900	34
SURS-RO-01	EL ROMERAL	R	9.071	8.000	2.400	21
TOTAL			103.852	86.500	25.950	226

(Ver justificación de los valores numéricos anteriores en el apartado 3.05 de la presente Memoria)

Por otra parte la presente **Adaptación Parcial** no utiliza la **opción potestativa** de exigir **vivienda protegida** (ni **aumento** de la reserva prevista en su caso) para las **áreas y sectores ya desarrollados**, o cuyo instrumento de **ordenación pormenorizada** haya alcanzado al menos la **aprobación inicial** en la actualidad, al no existir acuerdos ni constancia fehaciente de **iniciativas voluntarias** al respecto por parte de los propietarios de dichos ámbitos urbanísticos.

Por último, en relación con la **disponibilidad** en el municipio de suelo expresamente calificado para la construcción de **vivienda protegida**, con independencia de las propias determinaciones al respecto de la **Adaptación Parcial**, se deja constancia **testimonial** de lo que sigue:

- No existen planes parciales de **sectores de suelo urbanizable residencial (UR)** inicialmente previstos por las NNSS que, por haberse iniciado con posterioridad al **20 de Enero de 2007**, hayan debido cumplimentar la disposición legal de reservar suelo con destino a **“VP”**.
- Los **sectores de suelo urbanizable** que, por provenir de Modificaciones de NNSS posteriores a la LOUA, sí cuentan en la ordenación detallada interna de sus planes parciales con **suelo disponible** destinado a **viviendas sujetas a algún régimen de protección** son los siguientes:

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO QUE YA CUENTAN CON SUELO ORDENADO CON DESTINO A VIVIENDA PROTEGIDA						
SECTORES		Uso Global	Total m2c. SECTOR	M2c.residencial total SECTOR	m2c. VP	Nº VP
SURO-TQ-01	TORREALQUERÍA	R	93.290	85.290	25.731	247
TOTAL			93.290	85.290	25.731	247

- Por su parte los futuros **suelos urbanizables (UR)** contemplados por **innovaciones de las NNSS** (modificaciones) posteriores a la LOUA aún no definitivamente aprobadas (actualmente **en tramitación**), y que consecuentemente aun no cuentan con ordenación detallada, en las que se prevé suelo para **“VP”**, son los siguientes:

SUELO URBANIZABLE EN TRÁMITE						
FUTUROS SECTORES QUE CONTARÁN CON SUELO DESTINADO A VIVIENDA PROTEGIDA						
SECTORES		Uso Global	Total m2c. SECTOR	M2c. aprox. residencial total SECTOR	m2c. VP aprox.	Nº aprox. VP
UR-PE-02	ENSANCHE OESTE PEÑÓN	R y T	35.201	33.450	10.035	126
UR-RO-02	ENSANCHE SUR ROMERAL	R y T	83.002	62.250	18.675	181
TOTAL			118.203	95.700	28.710	307

En consecuencia la **disponibilidad global** de suelo con destino a **vivienda protegida** en Alhaurín de la Torre, a **corto-medio plazo**, teniendo en cuenta la **ordenación pormenorizada en vigor** (planes parciales aprobados), las determinaciones de la presente **Adaptación Parcial** para suelos aun **no transformados** (sectores cuyos planes parciales aun no se han formulado), y la previsión al respecto de los **expedientes de innovación** (modificaciones de NNSS y futuros planes parciales) actualmente **en tramitación**, es la que se concluye en el siguiente cuadro resumen:

DISPONIBILIDAD GLOBAL ESTIMADA DE SUELO EXISTENTE O PREVISTO DESTINADO PRECEPTIVAMENTE A VIVIENDA PROTEGIDA (VP)			
AREAS Y/O SECTORES		Procedencia de la reserva de suelo para VP	Nº total estimado VP
SURO-TQ-01	TORREALQUERÍA	PLAN PARCIAL APROBADO	247
SURS-10	LOS CALLEJONES	FICHA SECTOR ADAPTADA A LOUA	30
SURS-14	MANANTIALES ALTOS	FICHA SECTOR ADAPTADA A LOUA	16
SURS-EC-01	CALLEJONES I	FICHA SECTOR ADAPTADA A LOUA	125
SURS-TB-02	TABICO BAJO II	FICHA SECTOR ADAPTADA A LOUA	34
SURS-RO-01	EL ROMERAL	FICHA SECTOR ADAPTADA A LOUA	21
UR-PE-02 (*)	ENSANCHE OESTE PEÑÓN	CREACIÓN DEL SECTOR EN TRÁMITE	126
UR-RO-02 (*)	ENSANCHE SUR ROMERAL	CREACIÓN DEL SECTOR EN TRÁMITE	181
TOTAL VIVIENDAS PROTEGIDAS PREVISTAS			780

(*) Sectores no contemplados en la Adaptación Parcial (se citan únicamente a título informativo) por corresponder a expedientes de Innovación-Modificación de NNSS iniciados con anterioridad y aun no definitivamente aprobados.