

### 3. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

#### 3.01. La Disposición Transitoria Segunda 2 de la LOUA y el Decreto 11/2008

La vigente **Ley 7/2002** de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) en su DDT.2ª.1 contempla que, hasta su “revisión”, los Planes Generales de Ordenación Urbana y **Normas Subsidiarias de Planeamiento** aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de la LOUA **conservarán su vigencia y ejecutividad** si bien sometiendo la aplicación de sus determinaciones a ciertas **reglas de interpretación**.

No obstante, la **D.T.2ª.2** de la referida LOUA dispone que los municipios podrán formular y aprobar **adaptaciones de los planes** y restantes instrumentos que podrán ser **totales o parciales** y que cuando la adaptación sea parcial deberá alcanzar **al menos** al conjunto de determinaciones de la **ordenación estructural**.

Asimismo dicha D.T. establece que transcurridos **cuatro años** desde la entrada en vigor de la LOUA (20.01.03), no podrán aprobarse **modificaciones de planeamiento general** que afecten a las determinaciones propias de la **ordenación estructural**, a **dotaciones** o **equipamientos**, cuando dicho planeamiento general no haya sido **adaptado a la LOUA** al menos de forma **parcial**.

Y termina la citada **D.T.2ª** remitiendo a futuras **instrucciones orientativas** la regulación detallada sobre **plazos, contenidos y alcance** de los documentos de **adaptación de los planes**.

Es decir, la “adaptación” a LOUA y en concreto la “**adaptación parcial**” del planeamiento general (PGOU, **NNSS...**) es una **figura urbanística** expresamente contemplada por la propia **LOUA** con carácter **transitorio** hasta tanto no sea aprobado el **PGOU** municipal plenamente ajustado al nuevo marco urbanístico instituido por la LOUA. La figura “**adaptación parcial**”, una vez aprobada, resuelve por sí misma la “**moratoria**” impuesta por la propia LOUA al respecto de **modificaciones de planeamiento general** que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o equipamientos.

Por su parte el **Decreto 11/2008 de 22 de Enero** por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner **suelo urbanizado** en el mercado **con destino preferente** a la construcción de **viviendas protegidas**, viene a constituir en parte significativa de sus disposiciones el **marco regulador** del alcance, contenidos, procedimiento, plazos... de la **“adaptación parcial”** del planeamiento general al que había hecho remisión la **D.T.2ª de la LOUA**.

En efecto, como ya ha sido expuesto, el **Decreto 11/2008** contempla en su **Capítulo II** un conjunto de **determinaciones específicas** en relación con la **Adaptación Parcial** de los Planes Generales de ordenación urbanística y **Normas Subsidiarias** de planeamiento municipal que se sintetizan a continuación:

- La **adaptación parcial** es un procedimiento para **adecuar** las determinaciones de la figura de **planeamiento general en vigor** a las **disposiciones de la LOUA** alcanzando como mínimo a las determinaciones que configuran la **ordenación estructural** en los términos del **art.10.1 LOUA**.
- Para el caso concreto de la adaptación de las **NNSS de Alhaurín de la Torre** a formular, la **ordenación estructural** según el art.10.1 LOUA se establece mediante las **determinaciones** correspondientes a los siguientes **aspectos genéricos**:
  - **Clasificación del suelo**
  - Disposición de suelo para **vivienda protegida** en áreas y sectores residenciales
  - **Sistemas Generales** municipales y de incidencia o interés regional
  - **Usos, densidades y edificabilidades globales** en suelos urbanos y urbanizables
  - **Aprovechamiento Medio** y Areas de Reparto
  - Ámbitos de **especial protección**
  - Normativa del **Suelo No Urbanizable protegido**
  - **Tráfico, Aparcamiento y Transporte público**

- En relación con los anteriores aspectos definidores de la ordenación estructural el **Decreto 11/2008** matiza en algún caso el alcance que corresponde a la **adaptación parcial**:

- **Clasificación del suelo:**

Identificación y delimitación de las diferentes **clases y categorías** de suelo legalmente establecidas, según su **situación actual**, sin que puedan clasificarse **nuevos** suelos urbanos y urbanizables con respecto a los contemplados por el planeamiento general vigente.

- **Disposición de suelo para vivienda protegida en áreas y sectores residenciales:**

La imposición, en fichas de **áreas y sectores** no desarrollados, de la obligación de destinar al menos el **30% de la edificabilidad residencial** a vivienda protegida legitima los **ajustes de edificabilidad y densidad** necesarios para mantener el **aprovechamiento urbanístico**.

Los índices brutos de **edificabilidad y densidad** resultantes no podrán superar los establecidos por el **art.17 LOUA**.

Con carácter **voluntario**, y previo acuerdo con sus propietarios, en otras áreas y sectores ya **desarrollados** (o aquellos cuya **ordenación pormenorizada** cuente al menos con aprobación inicial) pueden **asimismo** predisponerse recalificaciones de **vivienda libre a vivienda protegida**, con sus correspondientes **ajustes de edificabilidad y densidad**, si bien para su materialización sería necesaria la tramitación de la **oportuna Innovación de planeamiento** (actuación de dotación según RDL 2/2008) **independiente** de la adaptación parcial.

- **Sistemas Generales municipales y de incidencia o interés regional:**

Además de los **contemplados por las NNSS** se reflejarán aquellos aprobados y/o ejecutados que provengan de proyectos de planificación sectorial que hayan **sobrevenido** al planeamiento vigente, y/o que reúnan las **características adecuadas** para formar parte de la **red básica de terrenos dotacionales públicos**.

En ningún caso el Sistema General de **Espacios Libres** será inferior a **5 m<sup>2</sup>/habitante**.

- **Usos, densidades y edificabilidades globales en suelos urbanos y urbanizables:**

La **imposición**, a través de las fichas de áreas y sectores, de la obligación de destinar determinada edificabilidad residencial a **vivienda protegida** (al menos el **30%** en el **supuesto** de áreas y sectores que aun **no han iniciado** su desarrollo) legítima, en su caso, los **ajustes de edificabilidad y densidad** necesarios para mantener el **aprovechamiento urbanístico** predeterminado por el planeamiento vigente, para ello la adaptación parcial adoptará, en su caso, los factores correctores que resulten justificados.

Fuera de ello la adaptación parcial **no** puede alterar los **índices urbanísticos** propios de la **ordenación pormenorizada** preexistente o de aquella que haya sido iniciada, es decir que cuente con aprobación inicial, con anterioridad a la **Adaptación Parcial**.

En todo caso se entiende, de la **literalidad** de los textos de la **LOUA** y del **Decreto 11/2008**, que todo el **suelo urbano** (incluido el consolidado) ha de ser **zonificado** a efectos de determinar los **usos, densidades y edificabilidades globales** de cada zona, derivados del **planeamiento vigente**, correspondientes a la **ordenación estructural**.

- **Aprovechamiento Medio y Areas de Reparto:**

La adaptación parcial **no** puede alterar la delimitación de las **áreas de reparto** ni sus respectivos **aprovechamientos medios**. En el caso de las **NNSS de Alhaurín de la Torre** no existen áreas de reparto propiamente dichas por lo que ha de entenderse a este respecto que cada área o sector es un **área de reparto independiente**.

- **Ámbitos de especial protección:**

Además de los elementos contemplados por el **planeamiento vigente**, se han de recoger los que hubiesen sido delimitados y/o **declarados posteriormente** en desarrollo de la **legislación sectorial** correspondiente.

- **Normativa del Suelo No Urbanizable protegido:**

Además de los suelos no urbanizables de especial protección contemplados por las **NNSS** se han de reflejar aquellos en su caso aprobados y/o **ejecutados** que provengan de proyectos de **planificación sectorial** que hubiesen **sobrevenido** a las mismas.

y además el **Decreto 11/2008** añade lo siguiente en relación con el alcance de contenidos de la adaptación parcial:

- Previsiones generales de **programación y gestión**:

La adaptación parcial debe contener las previsiones al respecto de las determinaciones de la **ordenación estructural** cuando no se contemplen en las NNSS o se encuentren desfasadas.

- **Dotaciones públicas** en sectores:

Las fichas de los sectores **no desarrollados** de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable han de adecuarse a los **indicadores y reglas** sustantivas, que se contemplan al respecto en el **art.17 LOUA**, en función de los diferentes **usos globales**.

- **Nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos**:

La adaptación parcial **no tiene atribuciones** para establecerlas.

- **Formulación y tramitación** del documento de adaptación parcial:

La formulación y aprobación definitiva corresponde a los **Ayuntamientos**, los cuales pueden llevar a cabo la **adaptación parcial** de su planeamiento general en cualquier momento con independencia de que se haya iniciado o no la **revisión** de dicho planeamiento.

La adaptación parcial se expondrá al público durante **1 mes** como mínimo. Durante dicho plazo se solicitará valoración de la **Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística** que deberá emitirse en el plazo máximo de 1 mes. Asimismo se solicitará informes de las distintas **administraciones afectadas** sobre las nuevas determinaciones del documento de adaptación no contempladas por el planeamiento vigente.