



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**



ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000

El Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de... solicita, mediante escrito de fecha 28 de septiembre pasado y registro de entrada en Diputación el día 29 del mismo mes, la emisión de un Informe por parte de este Departamento de Asistencia a Municipios y Formación, en relación con la información urbanística solicitada al Ayuntamiento y relativa, a su vez, a la situación urbanística de la parcela... de la urbanización... La información solicitada tiene por objeto, según el propio Ayuntamiento, *“saber si se puede desarrollar un apartahotel (uso compatible) sin necesidad de ejecutar el uso predominante (deportivo-hípica)”*.

El aludido Informe se solicita a raíz de las discrepancias surgidas entre los dos arquitectos municipales informantes de la petición de la mencionada información urbanística, que, al parecer, mantienen opiniones diferentes en torno al significado y alcance que debe otorgarse a la expresión “ámbito de ordenación”, utilizada en el Plan Parcial, aprobado en su día, como elemento de referencia para cuantificar la edificabilidad de los usos compatibles permitidos junto al uso mayoritario o predominante de la actuación.

A tales efectos, el Sr. Alcalde nos remite una serie de copias de los documentos que, relacionados con la cuestión, ha considerado que nos pueden ayudar en la formulación de nuestra respuesta. Los documentos aludidos son los siguientes: La ficha individual de la finca..., según el Plan Parcial; la descripción de la Ordenanza M, según el Plan Parcial; la definición de los usos contemplados en el Plan Parcial; las aclaraciones presentadas por el solicitante; y los informes emitidos por los arquitectos municipales.

Con tales antecedentes, una vez leída la documentación remitida y consultada la legislación que hemos considerado de aplicación al caso, y que después se dirá, se procede a emitir el siguiente,



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000



INFORME

PRIMERO

A pesar de que el objeto preciso de la consulta, tal como aparece formulada en el escrito de petición de Informe, parece circunscribirse a conocer nuestra opinión sobre si en la referida parcela... es posible desarrollar un apartahotel (uso compatible), sin necesidad de ejecutar el uso predominante (deportivo-hípica), lo que en realidad pretende el Ayuntamiento es que nos pronunciemos sobre el significado y alcance que debe darse a la expresión *“ámbito de ordenación”*, que es la expresión utilizada en los documentos del Plan Parcial para definir los distintos usos contemplados en él y, en particular, las características específicas del uso compatible puesto en relación con el predominante o mayoritario previamente definido para la unidad de actuación. Por tanto, es conveniente que comencemos analizando los términos concretos en que se expresa el citado documento de definición de los usos contemplados en el Plan Parcial (doc. 3, de los remitidos por el Ayuntamiento).

En este sentido, lo primero que hay que señalar es que el citado documento, al referirse al uso compatible y su relación con el predominante o mayoritario en el ámbito de actuación, afirma que *“la presencia de ambos – es decir, uso predominante y compatible – es aceptable, siempre que el compatible no supere niveles de proporción que lo conviertan en la práctica en predominante”*; fijando, a continuación, como límite que, en ningún caso, deberá superar el uso compatible, *“el 40% de la edificabilidad total del ámbito de la ordenación”*. Esto es, el 60% de la edificabilidad total permitida en el ámbito de ordenación debe corresponder, necesariamente, al uso predominante o mayoritario, mientras que el resto podrá destinarse a cualquiera de los usos declarados como compatibles.

Por otra parte, el mismo documento citado, en el párrafo inmediato siguiente del apartado dedicado al uso compatible, expresa claramente que *“por ámbito de ordenación se entiende el total de la unidad de ejecución, excluyéndose la referencia a solar o manzana”*. Es decir, establecida la regla que limita el porcentaje de edificabilidad destinada al uso compatible, y anticipándose a las posibles discrepancias que pudieran



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**



ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000

surgir en relación con el alcance y extensión del indicado ámbito de la ordenación, que es el elemento utilizado como referencia para calcular el porcentaje que, como máximo, deberá alcanzar el uso compatible respecto del predominante o mayoritario, el planificador ya se encarga de aclarar que aquél se corresponde con la totalidad de la superficie de la unidad de actuación o ejecución, excluyendo expresamente que dicho ámbito pueda estar referido a los solares o manzanas.

Así pues, desde el punto de vista del contenido del Plan Parcial que, como instrumento de ordenación, formó parte del Programa aprobado para el desarrollo de la unidad de actuación denominada..., parece claro que por ámbito de ordenación habrá de entenderse, en todo caso, la totalidad de la unidad de actuación o ejecución delimitada en su día, no sólo porque así lo exprese el citado Plan de forma afirmativa, como acabamos de ver, sino también porque, mediante su delimitación negativa, se encarga de aclarar expresamente que dicho concepto no puede estar referido a solares o manzanas concretas surgidas en el ámbito de la ordenación.

Por consiguiente, desde la perspectiva del contenido del Plan, para el cálculo del porcentaje de edificabilidad referido a los usos declarados compatibles deberá tenerse en cuenta la totalidad del ámbito de ordenación y los usos predominantes autorizados en él. Es decir, en este caso, si, como afirma el promotor, se trata de una única unidad de ejecución o actuación, el ámbito de ordenación a considerar para el cálculo del porcentaje destinado a usos compatibles debe ser la citada unidad, y no el ámbito de cada Ordenanza, como propone uno de los arquitectos municipales.

SEGUNDO

Lo anterior, por lo que al contenido del Plan Parcial se refiere, pero es que, además, cuando el apartado 14 de la Disposición Preliminar del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU, en adelante), aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, se refiere a las clases de uso mayoritario – o predominante, como lo denomina el Plan Parcial – y uso compatible, define el primero como aquél “que dispone de mayor superficie edificable, *en una actuación urbanizadora*”, y el segundo, “el que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario *de la actuación*”. Es decir, en ambos



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO



ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000

casos, el legislador utiliza la expresión *actuación urbanizadora*, aunque lo haga de manera abreviada en el segundo caso, para definir los indicados tipos de uso.

De forma que, aplicando la máxima que encabeza el citado precepto, en el sentido de que los conceptos utilizados en la Ley deberán ser interpretados y aplicados siempre con el significado y alcance que ésta les otorga, cuando en el citado texto legal o en los instrumentos de planeamiento aprobados a partir de él, se manejen los conceptos de uso mayoritario o predominante y uso compatible, su significado y alcance tiene ya un sentido preciso que viene predeterminado por el contenido de la indicada Disposición Preliminar, de manera que, si ésta para su definición utiliza como referencia la actuación urbanizadora, quiere significar con ello que los expresados usos se individualizan a partir de la total superficie constituida por la citada actuación.

Por otra parte, sabemos que, conforme a lo dispuesto en el artículo 113 del TRLOTAU, las *actuaciones urbanizadoras* se configuran espacialmente a partir de la delimitación de la correspondiente unidad de actuación, que puede llegar a acoger la totalidad de la actuación o sólo una de sus fases. En el supuesto sometido a nuestra consideración, la totalidad de la actuación urbanizadora ha quedado comprendida, al parecer, en una única unidad de actuación; luego, el ámbito de ordenación que ha de servir de referencia para el cálculo de los distintos porcentajes de usos establecidos por el Plan deberá ser, en todo caso, la unidad que delimita y comprende en su integridad la actuación urbanizadora.

Finalmente, y en relación con la pregunta sobre si en la referida parcela... es posible desarrollar un apartahotel (uso compatible), sin necesidad de ejecutar el uso predominante (deportivo-hípica), cabe recordar que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 99 del TRLOTAU, la ejecución del planeamiento, tanto en suelo urbanizable como en algunas de las categorías de suelo urbano no consolidado, deberá llevarse a cabo, preceptivamente, mediante actuaciones urbanizadoras que, previa tramitación y aprobación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora y demás instrumentos urbanísticos que precise la actividad de ejecución y la justa distribución de beneficios y cargas, serán desarrolladas con ejecución previa e integrada de las obras de urbanización precisas y cumplimiento de los demás deberes legalmente exigibles. Añadiendo, a continuación, el indicado precepto, en su apartado 2, que: "*Las parcelas*



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**



ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000

objeto de una actuación urbanizadora no adquirirán la condición de solares – y, por tanto, no podrán ser objeto todavía de actuaciones edificatorias – hasta que, además de estar efectivamente dotadas y servidas por los correspondientes servicios, estén ejecutadas y entregadas a la Administración actuante las infraestructuras mínimas de integración y conexión con el entorno de la entera unidad objeto de la actuación, establecidas en la programación de esta última”

Es cuanto tengo el deber de informar, advirtiéndole expresamente que las opiniones jurídicas recogidas en el presente Informe no pretenden, en modo alguno, sustituir o suplir el contenido de aquellos otros Informes que se hayan podido solicitar o que preceptivamente se deban emitir para la válida adopción de acuerdos. Motivo por el cual las aludidas opiniones se someten a cualquier otra mejor fundada en Derecho.

Toledo, 5 de Octubre de 2010.