

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS.

De la normativa que se ha citado se extraen una serie de conclusiones, que se analizarán a continuación:

- Potestad de la Administración: Como dice la vigente ley del suelo, el planeamiento, a diferencia de otro tipo de licencias urbanísticas, es una potestad pública no susceptible de transacción, lo que quiere decir que cualquier cambio en el planeamiento urbanístico es una decisión discrecional (que no arbitraria) de la Administración, no un derecho del administrado. Ese cambio, como todas las potestades públicas, se deberá ejercer en atención al interés general, que, evidentemente, y sobre todo en materia urbanística, no tiene que ser incompatible con el interés privado que la actuación comporte. Por ello, en los expedientes de transformación urbanística se deberá acreditar que ese cambio redundará en un interés público o, al menos, que no existe un interés público preferente que motive a la Administración a denegar la tramitación del referido expediente.
- Generación de Plusvalías: Determinados expedientes de transformación urbanística generarán plusvalías, ya que, en la mayoría de los casos, el uso que se pretende obtener es de superior valor al existente. Los ciudadanos tienen derecho a participar de la plusvalía que genere la acción urbanística de los poderes públicos, por lo que la legislación vigente recoge esta posibilidad asociada a los cambios urbanísticos que generan plusvalías. Esta generación se deberá determinar caso por caso, atendiendo a los usos urbanísticos en transformación, y a los valores de repercusión de suelo, en función del uso, establecidos en la ponencia catastral. Para ello se utilizarán los informes anuales del Consejo Territorial de la Propiedad Inmobiliaria. La plusvalía se calculará en función de la edificabilidad potencial del nuevo uso, con respecto a la edificabilidad de dicho uso que se podía materializar en la parcela o unidad mínima diferenciada afectada, en función de la compatibilidad de usos del 40 por 100. Este procedimiento, a efectos prácticos, se materializaría de este modo:
 - Parcela de 100 m² de superficie, con edificabilidad de 5,2 m²t/m²s.
 - Edificabilidad compatible del 40% = 208 m²t.
 - Al transformar el uso, y pasar la edificabilidad a 4,0 m²t/m²s (por ejemplo, en función de los coeficientes de homogeneización), la edificabilidad máxima sería de 400 m²t.
 - El exceso de m²t del uso nuevo sobre el anterior sería de 192 m² (400-208).
 - Sobre esos 192 se calcularía la plusvalía, teniendo en cuenta los valores de repercusión de cada uso aprobados en el último informe del Consejo Territorial de la Propiedad Inmobiliaria.
 - La plusvalía se fijaría en la banda del 10 al 20 por 100, en función de la zona en que se ubique la actuación, lo que marcará un mayor o menor valor.
- Para la tramitación de los expedientes de transformación de uso de una parcela en concreto, se deberá acreditar que en el ámbito superior de calificación (que generalmente será la manzana) se cumple el requisito de que el 60 por 100 de la edificabilidad del uso (a nivel de calificación urbanística) de esa unidad mínima diferenciada siga siendo el definido en el Plan General o instrumento de desarrollo urbanístico aplicable, es decir, que no se hayan aprobado otros expedientes de