

## TÍTULO II desarrollo y ejecución del plan general

### CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 2.1.1 Normas Generales

1. La formulación y aprobación de los instrumentos de la ordenación urbanística es una facultad integrante de la potestad de planeamiento que corresponde a los poderes públicos.

2. El presente Plan General se desarrollará, según cada clase de suelo y las determinaciones de que disponga, mediante todas o algunas de las siguientes Instrumentos de Planeamiento y Proyectos de Ejecución, Gestión y obras :

a. Instrumentos de Planeamiento:

\_De complemento y desarrollo del Plan General en Suelo Urbanizable No Sectorizado: Planes de Sectorización

\_De desarrollo: Planes Parciales de Ordenación en Suelo Urbanizable Sectorizado, sin ordenación detallada y en los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Planes Especiales en todo tipo de suelos. Estudios de Detalle, en suelo urbano

b. Otros instrumentos de planeamiento y regulación detallada o complementaria:

\_Catálogos

\_Ordenanzas Municipales, de edificación y de urbanización

\_Otras ordenanzas urbanísticas

c. Figuras o Proyectos de ejecución y gestión:

\_Proyectos de Urbanización o de Obras Ordinarias

\_Proyectos de Reparcelación o de Expropiación

\_Transferencias de aprovechamientos urbanístico

\_Proyectos de Actuación de Interés Público en suelo No Urbanizable

\_Proyectos de obras de edificación o instalación.

#### Artículo 2.1.2 Iniciativa en la redacción del planeamiento.

1. El planeamiento de desarrollo podrá ser redactado de oficio por el Ayuntamiento de Puerto Real, por otras administraciones y por iniciativa particular.

2. El Plan General determina con relación a los distintos ámbitos que precisan instrumentos de desarrollo para el establecimiento de la ordenación pormenorizada a quien le corresponde la iniciativa en la redacción de la respectiva figura de planeamiento. En aquellos supuestos en que no se indique nada, estos podrán ser redactados indistintamente a iniciativa pública o privada.

3. En aquellos supuestos en que el planeamiento de desarrollo no sea redactado a iniciativa municipal, el Ayuntamiento, además del necesario control de legalidad, habrá de ejercer un control de oportunidad con relación a las determinaciones y

critérios adoptados por el redactor. A tales efectos, y con la finalidad de cumplimentar y desarrollar los objetivos y directrices de ordenación que se establecen en el presente plan, podrá adoptar justificadamente aquellos criterios de oportunidad sobre la ordenación pormenorizada que mejor satisfagan el interés general, atendiendo a la programación establecida.

4. Cada instrumento de planeamiento que sea elevado para su tramitación y aprobación, deberá ser complementado con un ejemplar del mismo en soporte informático, las copias necesarias del documento presentado. Tal exigencia será igualmente aplicable a los instrumentos de gestión urbanística y proyectos de urbanización que sean redactados a iniciativa particular.

#### Artículo 2.1.3 Planeamiento a iniciativa particular

El planeamiento que se redacte y ejecute a iniciativa particular, además de las determinaciones propias de estos conforme a la legislación urbanística y el presente plan, habrán de recoger los siguientes:

a. Estructura de la propiedad y demás derechos afectados, conforme al Registro de la Propiedad e información catastral, adjuntando notas simples registrales de las distintas fincas afectadas o, en su caso, título del que se sigan los derechos y cargas, así como nombre, apellidos y dirección de los propietarios y titulares de derechos afectados. La relación que a tal efecto se elabore, habrá de encontrar concordancia en la documentación planimétrica que se acompañe.

b. Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.

c. Medios económicos de todo índole con que cuente el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación conforme a los compromisos asumidos y los plazos de ejecución previstos, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación

#### Artículo 2.1.4 La participación ciudadana.

1. Los ciudadanos tienen el derecho a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de instrumentos de ordenación y ejecución urbanística, en las formas que se habiliten al efecto, y en todo caso, mediante la formulación de propuestas y alegaciones durante el período de información pública al que preceptivamente deban ser aquellos sometidos. También tienen el derecho a exigir el cumplimiento de la legalidad urbanística tanto en vía administrativa como en vía jurisdiccional, mediante las acciones que correspondan.

2. En la gestión y desarrollo de la actividad de ejecución urbanística, el Ayuntamiento como Administración actuante debe fomentar y asegurar la participación de los ciudadanos y de las entidades por éstos constituidas para la defensa de sus intereses, así como velar por sus derechos de información e iniciativa.

## CAPITULO 2. LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

### SECCION 1ª. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL

#### Artículo 2.2.1 Los Planes de Sectorización.

1. Los Planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, teniendo, por ello, la consideración de innovación del planeamiento general.
2. Los Planes de Sectorización desarrollan y complementan las determinaciones previstas en este Plan General para el Suelo Urbanizable No Sectorizado, incorporando todas las determinaciones estructurales y pormenorizadas preceptivas que garanticen su adecuada inserción en la estructura general y orgánica definida en el Plan.
3. Los Planes de Sectorización planifican y estructuran porciones cerradas del territorio para la realización de unidades urbanísticas integradas delimitadas en el acuerdo de formulación del mismo de conformidad con los criterios establecidos en el presente Plan
4. En la Memoria de ordenación del Plan de Sectorización deberán justificarse el cumplimiento de los requerimientos establecidos en el Art. 12.3 de la LOUA.
5. Los Planes de Sectorización que, en su caso, se redacten al objeto de promover el desarrollo urbanístico de los terrenos urbanizables tendrán como mínimo el contenido establecido en el Art. 12.4 de la LOUA.
6. Serán vinculantes las condiciones, criterios y directrices para la ordenación del suelo incluido en su ámbito, que se establezcan en las Normas Urbanísticas para esta categoría de suelo urbanizable y en las fichas de planeamiento del Anexo, para cada caso.
7. En los supuestos en que el Plan de Sectorización proceda a categorizar el suelo urbanizable como ordenado, incluirá la ordenación detallada de todos los terrenos de modo que se establezca la ordenación pormenorizada para que resulte directamente ejecutivo. Si no se incorpora esta, al menos deberá tramitarse de forma simultánea al Plan de Sectorización, el Plan Parcial del sector único del mismo o del sector prioritario de desarrollo en el supuesto de que sean varios.

### SECCION 2ª. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

#### Artículo 2.2.2 Los Planes Parciales de Ordenación.

1. Los Planes Parciales de Ordenación desarrollan las determinaciones urbanísticas de cada sector del suelo Urbano No Consolidado y del urbanizable Sectorizado del presente Plan General así como, en su caso, del Plan de Sectorización, estableciendo la ordenación detallada y completa de dichos sectores. Igualmente, los Planes Parciales pueden modificar la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por el Plan General.

2. En los sectores en los que el presente Plan General contiene de forma potestativa, la ordenación pormenorizada de forma detallada de modo que legitime directamente la actividad de ejecución, no será necesaria la formulación del Plan Parcial.

3. Los Planes Parciales contendrán las determinaciones previstas en el Artículo 13.3 de la LOUA. En aquellos casos que se detecten diferencias entre la superficie del sector tenido en cuenta por este Plan y la realidad, se aplicaran proporcionalmente los parámetros urbanísticos establecidos por el Plan a la superficie real.

4. Son determinaciones de carácter obligatorio y vinculante para cada uno de los Planes Parciales las pertenecientes a la ordenación estructural, tales como Área de Reparto, Aprovechamiento Medio, edificabilidad máxima, densidad, usos globales, calificación de viviendas de protección oficial y los Sistemas Generales incluidos en el Sector, señalados en los planos y en las fichas de planeamiento correspondientes. Dichas determinaciones deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, salvo mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora a sus efectos ambientales o mayor racionalidad de diseño u función y no afecten a terceros. Igualmente pueden tener el carácter de vinculante las determinaciones del Plan General para la ordenación pormenorizada y que podrán referirse a las tipologías admisibles, a los usos dominantes, alturas máximas, red viaria secundaria, estándares de equipamientos locales, o de diseño que se señalen expresamente en los sectores.

5. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones y documentos exigidos por la normativa urbanística vigente así como la que se deduce de lo dispuesto por las presentes Normas.

6. Los Planes Parciales deberán ajustar su ordenación a los límites del sector definido en el planeamiento general, pudiendo admitirse la incorporación de superficies colindantes en un máximo del 1% de la del sector, siempre que se trate de terrenos pertenecientes a las mismas fincas catastrales incluidas en él y resulte conveniente para su mejor ordenación.

#### Artículo 2.2.3 Los Planes Especiales.

1. Los Planes Especiales tienen por objeto, en toda clase de suelo, determinar la ordenación, directa o derivada, de aspectos sectoriales del territorio, tanto por su especificidad espacial o restringida, como por su especificidad temática o problema que deba ser regulado, de acuerdo con lo establecido en la Ley 7/2002.

2. Los Planes Especiales que se elaboren en el término municipal objeto del presente Plan podrán ser:

- a. Derivados, en desarrollo directo del presente Plan al venir delimitados o señalados expresamente en el mismo sus ámbitos, objetivos y determinaciones específicas. Son los Planes Especiales que necesariamente complementan al presente Plan General, con la finalidad de establecer:
  - a.1. La ordenación detallada de los ámbitos de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior con planeamiento diferido.

- a.2. Las medidas de protección en ámbitos del suelo urbano o no urbanizable en cualquiera de sus categorías.
  - a.3. La ordenación detallada de Sistemas Generales que lo precisen para su ejecución.
  - a.4. La reserva de terrenos para la ampliación de los patrimonios públicos de suelo o para vincular el destino de los terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales.
  - a.5. Otras finalidades análogas.
- b. Derivados, en desarrollo directo del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía o, en su caso, del Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional, y siempre que su contenido sea congruente con la estructura general del presente Plan, con las finalidades previstas en las letras a), e) y f) del Artículo 14 de la Ley 7/2002.
  - c. Planes Especiales para alterar la ordenación pormenorizada potestativa de áreas del suelo urbano no consolidado.
  - d. Planes Especiales para habilitar una actuación de interés público en suelo no urbanizable.
3. Los Planes Especiales, según su especificidad sectorial o ámbito que traten, contendrán las determinaciones y particularidades apropiadas a su finalidad y las demás limitaciones que se le impusiera, en su caso, el Plan o Norma de los cuales sean derivados.

#### Artículo 2.2.4 Los Estudios de Detalle.

1. El Estudio de Detalle tiene por objeto en áreas de suelo urbano de ámbito reducido establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el Plan General, Planes Parciales o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario, la localización del suelo dotacional público, la definición de las alineaciones y rasantes o su modificación.
2. La aprobación de un Estudio de Detalle tiene carácter imperativo en aquellos supuestos expresamente previstos en el presente Plan, en cuyo caso habrán de ceñirse en sus límites a los ámbitos que este determina. Con independencia de ello, podrá redactarse aquellos cuando la Administración Urbanística así lo acuerde de oficio o a instancia de los particulares para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento.
3. En las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado o en el desarrollo de sectores de suelo urbanizable con Plan Parcial aprobado, cuyo uso sea el residencial, será obligatorio que en el Estudio de Detalle se recoja la localización de las viviendas protegidas.

### SECCION 3ª. LOS CATÁLOGOS COMPLEMENTARIOS DEL PLANEAMIENTO

#### Artículo 2.2.5 Los Catálogos.

1. Los Catálogos tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico. Incluirán la relación detallada y la identificación precisa e individualizada de los bienes o espacios que, por su valor, hayan de ser objeto de una especial protección. En la inscripción se reflejará las condiciones de protección que a cada uno de ellos les corresponda por aplicación del Plan que complementa.
2. El Catálogo de bienes y espacios protegidos que forma parte integrante de este Plan General tiene como objeto completar las determinaciones relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, arqueológico, natural o paisajístico.
3. En el Catálogo se incluye la relación de los edificios y bienes inmuebles del municipio de Puerto Real, tanto del Casco Histórico como de la campiña y marismas. Como base se ha recogido la relación del Plan General anterior y del Catálogo del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico, ampliándose la relación a otros elementos existentes en el término municipal y que se podrá completar con posterioridad siguiendo el procedimiento establecido.

### SECCION 4ª. OTROS INSTRUMENTOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

#### Artículo 2.2.6 Las Ordenanzas Municipales.

1. Se podrán desarrollar todas aquellas Ordenanzas o disposiciones de carácter general y de competencia ordinaria municipal, que regulen aspectos determinados relacionados con los procedimientos de otorgamiento de licencias, declaración de ruina, obras de conservación, así como aquellos otros asuntos de competencia municipal.
2. La tramitación de las Ordenanzas Municipales, en tanto no implique modificación o revisión del Plan General, se llevará a cabo con arreglo al procedimiento establecido por el Artículo 49 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, Ley 7/1985, de 2 de Abril y, en consecuencia, su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento de Puerto Real.
3. De las Ordenanzas municipales vigentes se convalidarán, previa adaptación en su caso a la legislación urbanística y a estas Normas, las siguientes:
  - \_Ordenanza Municipal de accesibilidad en la ciudad y en los edificios, (supresión de barreras arquitectónicas), con la incorporación del Plan Especial de Actuación para la Accesibilidad en Puerto Real.
  - \_Ordenanza Municipal por la que se regula el registro y las transferencias de aprovechamientos.

### CAPITULO 3. LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.

#### SECCION 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

##### **Artículo 2.3.1 Determinaciones sobre las actuaciones públicas y privadas.**

1. Corresponde al Ayuntamiento y a otras Administraciones Públicas, dentro de sus respectivos ámbitos de competencia, la dirección, inspección y control de toda la actividad de ejecución del planeamiento, con la participación, en los términos de la legislación urbanística vigente, de los particulares.
2. La actividad de ejecución corresponde íntegramente al Ayuntamiento en los supuestos de determinación de un sistema de ejecución pública y, en todo caso, cuando tenga por objeto la obtención de las dotaciones, sin perjuicio de que pueda gestionarse de forma directa o indirecta.
3. No obstante lo dispuesto en el apartado 1, la actividad de ejecución corresponde a los particulares en los supuestos de determinación de un sistema de ejecución privada y en los términos establecidos en la legislación urbanística vigente.
4. La ejecución de los instrumentos de planeamiento comprende:
  - a. La determinación por el Ayuntamiento como Administración actuante del carácter público o privado y de la forma de gestión de la actividad de ejecución.
  - b. La organización temporal de la ejecución y la fijación del orden de las actuaciones, cuando dichas determinaciones no se contengan en el instrumento de planeamiento.
  - c. La delimitación de la unidad de ejecución y la elección del sistema de actuación o, cuando existan dotaciones, la fijación de las fases y del procedimiento de realización de las obras. La unidad de ejecución opera simultáneamente como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento y de la comunidad de referencia para la justa distribución de beneficios y cargas. Las dotaciones que no se incluyan en unidades de ejecución podrán adscribirse a ellas a efectos de gestión.
  - d. La realización de las obras de urbanización y edificación en el seno de la correspondiente unidad de ejecución cuando el sistema de actuación sea el de expropiación o el de cooperación; la realización de obras públicas ordinarias, y la exigencia, dirección, inspección y control de cualquier actividad de ejecución. La ejecución de las dotaciones incluidas en unidades de ejecución comprende en todo caso las obras de urbanización y podrá comprender también las de edificación cuando así se prevea expresamente en el correspondiente instrumento de planeamiento.
  - e. La conservación de las obras de urbanización y de la edificación.

##### **Artículo 2.3.2 Presupuestos de la ejecución.**

1. El desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico idóneo conforme a la legislación urbanística vigente para establecer la ordenación pormenorizada en la clase de suelo de que se trate:
  - a. En suelo urbano consolidado, en suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada y en el urbanizable ordenado, será suficiente la aprobación del Plan General.
  - b. En suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada y en suelo urbanizable sectorizado se requerirá la previa aprobación del Plan Parcial del sector correspondiente o, cuando se trate de áreas de reforma interior, la del correspondiente Plan Especial o Estudio de Detalle.
  - c. En el suelo urbanizable no sectorizado sólo podrá actuarse mediante la aprobación del Plan de Sectorización y, cuando éste no contenga la ordenación pormenorizada, de los correspondientes Planes Parciales para su ejecución.
  - d. La ejecución de los sistemas generales podrá llevarse a cabo directamente, mediante la aprobación de Planes Especiales o cuando así esté previsto en el instrumento de planeamiento en el seno de la correspondiente unidad de ejecución.
2. Es preceptiva la ejecución de las obras de urbanización, previa o simultánea a la edificación, cuando el instrumento de planeamiento prevea la nueva urbanización de terrenos o la reforma, renovación, mejora o rehabilitación de la urbanización existente, así como cuando los servicios con los que cuenten sean insuficientes o inadecuados.

#### SECCION 2ª: ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO

##### **Artículo 2.3.3 Áreas de reparto.**

1. En el Plan General se han delimitado las Áreas de reparto de cargas y beneficios, con la inclusión de los sistemas generales adscritos en algunos casos, todo ello según lo establecido en la LOUA y de la siguiente forma:
  - a. Para la totalidad del suelo urbanizable sectorizado y ordenado, varias áreas de reparto, comprensivas de sectores completos y de los sistemas generales incluidos o adscritos a los mismos.
  - b. Para la totalidad del suelo urbano no consolidado, una o varias áreas de reparto, pudiendo incluir o, en su caso, adscribir a ellas terrenos destinados a sistemas generales.
  - c. Por excepción a lo dispuesto en el apartado anterior, quedan excluidos de las

áreas de reparto los terrenos a que se refiere el Artículo 45.2 B) de la LOUA, siempre que en ellos la actividad de ejecución no deba producirse en el contexto de unidades de ejecución. En este caso, el diez por ciento de participación del municipio en las plusvalías se aplicará sobre el aprovechamiento objetivo.

2. En el suelo urbano no consolidado, los Planes Especiales y, en su caso, los Planes Parciales de Ordenación podrán ajustar la delimitación del área de reparto correspondiente, excluyendo de ella los terrenos para los que se mantengan las condiciones de edificación ya existentes y aplicando a los restantes el aprovechamiento medio fijado por el Plan General.

3. La delimitación por un Plan de Sectorización de uno o varios sectores en suelo urbanizable no sectorizado comportará, con arreglo a idéntico criterio, la del área o áreas de reparto que correspondan.

4. La relación de las Áreas de reparto, cuya delimitación figura en los planos correspondientes de Ordenación, se recoge para el suelo urbano no consolidado y para el suelo urbanizable en los títulos correspondientes de estas Normas.

#### Artículo 2.3.4 El aprovechamiento urbanístico: Conceptos.

1. Se entiende por aprovechamiento objetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados, permitida por el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

2. Se entiende por aprovechamiento subjetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

3. Se entiende por aprovechamiento medio la superficie construable del uso y tipología característico que el planeamiento establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a un área de reparto, a fin de garantizar a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a la misma un aprovechamiento subjetivo idéntico, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita materializar en sus terrenos.

4. En el Plan General se determinan mediante la aplicación de coeficientes unitarios del uso característico y de la tipología, el aprovechamiento medio correspondiente a cada área de reparto, realizando su cálculo en la forma siguiente:

a. En el suelo urbanizable sectorizado y ordenado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector o sectores que formen parte del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, entre la superficie total de dicha área, incluida la de los sistemas generales adscritos.

b. En el suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la superficie ocupada por las dotaciones ya existentes y afectadas a su destino.

c. Si se define más de un área de reparto en suelo urbanizable sectorizado u ordenado, las diferencias de aprovechamientos medios entre las áreas de reparto no podrán ser superiores al diez por ciento, salvo que se trate de ámbitos que, en razón de los usos previstos o de sus propias características, aconsejen un tratamiento diferenciado.

4. De la misma forma en los Planes de Sectorización que se tramiten con posterioridad se determinarán los aprovechamientos medio correspondientes a las nuevas áreas de reparto que se delimiten en suelo urbanizable no sectorizado.

#### Artículo 2.3.5 Coeficientes de uso y tipología.

1. En la Memoria de Ordenación del Plan General se ha establecido justificadamente los coeficientes que expresan el valor que se atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás. Asimismo se establecen coeficientes para cada área urbana o sector, en función de su situación en la estructura territorial.

2. También en el Plan General y para cada área de reparto, se establecen coeficientes de ponderación por usos o tipologías diferenciadas que puedan dar lugar a rendimientos económicos, coste y mantenimiento de las infraestructuras diferentes. Se ha tenido también en cuenta coeficientes correctores al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros usos de interés social. Todos estos coeficientes se aplicarán en el cálculo del aprovechamiento medio correspondiente a cada área de reparto.

3. De la misma forma en los Planes de Sectorización que se tramiten con posterioridad se determinarán los coeficientes correspondientes a las nuevas áreas de reparto que se delimiten en suelo urbanizable no sectorizado

4. El instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para la ejecución en el área urbana o sector correspondiente deberá fijar y, en su caso, concretar, respetando los criterios del Plan General, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

5. Los coeficientes adoptados por Tipologías y usos pormenorizados, son los siguientes:

USOS	TIPOLOGÍAS	COEFICIENTES
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	1,10
	PLURIFAMILIAR	1,00
	VIVIENDA PROTEGIDA	0,80
INDUSTRIAL	ABIERTA	0,85
	CERRADA	1,00
TERCIARIO	COMERCIO	1,20
	OFICINAS	1,00
TURÍSTICO	HOSPEDAJE	1,10
	APARCAMIENTOS	0,80
	ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS	1,00
	APARTAMENTOS Y VIVIENDAS TURÍSTICAS	1,30
	EQUIPAMIENTOS LÚDICO DEPORTIVO	0,70
DOTACIONAL	DOCENTES	0,80
	SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL	0,70
	DEPORTIVOS	0,60

6. Los coeficientes de homogeneización relativos al coeficiente de localización y al de urbanización son los siguientes:

ÁREAS	COEFICIENTES
Núcleo principal + Río San Pedro	1,00
Área de la carretera del Portal	1,20
Entorno hospital y carretera al Pedroso	1,15
Área del Barrio de Jarana - Villanueva	1,10
Área de Arquillos - Marquesado	1,25
Polígono Tres Caminos	1,15

#### Artículo 2.3.6 Determinación del aprovechamiento medio.

Por aplicación de las reglas establecidas para su cálculo en la legislación urbanística y de acuerdo con los coeficientes de homogeneización anteriores se ha obtenido el Aprovechamiento medio de las diferentes Áreas de reparto y que se recogen para cada caso en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable, en los títulos correspondientes de estas Normas.

### SECCION 3ª: LOS INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

#### Artículo 2.3.7 Los Proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, y definirán los contenidos técnicos de las obras de vialidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines descritas en el

Artículo 113. 1 de la LOUA y otras previstas por los instrumentos de planeamiento. Toda obra de urbanización requerirá la elaboración del proyecto correspondiente y su aprobación administrativa.

2. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

3. La documentación de los proyectos de urbanización así como todas las determinaciones que afectan a las obras de urbanización se recogen en el Título correspondiente de estas Normas.

4. Los proyectos de urbanización se aprobarán por el municipio por el procedimiento que dispongan las Ordenanzas Municipales, previo informe de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo. Cuando las obras de urbanización se puedan incorporar como obras complementarias en los proyectos de edificación, se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de las obras de edificación.

5. En suelo urbano consolidado, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrá integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias.

#### Artículo 2.3.8 La delimitación de Unidades de Ejecución.

1. El Plan General delimita directamente Unidades de Ejecución en algunos ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado. Estos ámbitos se identifican en los Planos de Ordenación y en las fichas correspondientes de estas Normas.

2. En el resto de los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, no procede la delimitación de unidades de ejecución por prever su ejecución mediante los procedimientos vinculados a la actuación asistemática. No obstante lo anterior, será posible la delimitación de una unidad de ejecución de carácter discontinuo, incluyendo en esta delimitación las parcelas que no hayan sido, hasta ese momento, objeto de transferencias, para asegurar el cumplimiento de los beneficios y cargas en el sector correspondiente. La delimitación de la Unidad de Ejecución se realizará conforme a lo previsto en la legislación urbanística.

3. En el Suelo Urbanizable Ordenado, el Ayuntamiento podrá conforme al procedimiento establecido en el Artículo 106 de la LOUA dividir su ámbito en diversas unidades de ejecución para facilitar su gestión y con garantías del necesario equilibrio de beneficios y cargas entre ellas.

4. En el Suelo Urbanizable Sectorizado, el ámbito del Sector se presume que se corresponde con el ámbito de la unidad de ejecución, sin perjuicio de que el Plan Parcial correspondiente pueda establecer, de forma justificada y con garantías de equilibrio, más de una unidad de ejecución en su seno.

5. En todo caso podrá alterarse la delimitación de las unidades de ejecución realizadas en los instrumentos de planeamiento por el procedimiento establecido en el Artículo 106 de la LOUA.

6. No obstante lo previsto en el apartado 2, el Ayuntamiento podrá delimitar unidades de ejecución en el suelo urbano no consolidado con la finalidad de fijar el ámbito de sujeción al pago de cuotas urbanización para la cobertura del coste de las infraestructuras, los servicios y los equipamientos previstos por el planeamiento, de conformidad con lo previsto en el Artículo 105.5 de la LOUA.

#### **Artículo 2.3.9 Determinación del sistema de actuación.**

1. Para cada unidad de ejecución se determinará el sistema de actuación: Expropiación, Cooperación o Compensación, conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución.

2. El sistema de ejecución se fijará para cada caso en el Plan General o, en su caso, en los planes de desarrollo, o en su defecto, por el mismo procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución.

3. Para la determinación del sistema se tendrá en cuenta la programación establecida, así como las prioridades y necesidades del proceso urbanizador, la capacidad de gestión y los medios económicos-financieros con que efectivamente cuente la Administración Actante y la iniciativa privada real para asumir la actividad de ejecución o, en su caso, participar en ella.

#### **Artículo 2.3.10 Desarrollo de los sistemas de actuación.**

1. Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación elegido en el presente Plan para cada una de ellas, atendiendo a las necesidades, medios económicos-financieros con que cuente, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurren.

2. Cuando se hubiese fijado un sistema de gestión privada y transcurran los plazos establecidos en el planeamiento para el cumplimiento de los deberes urbanísticos sin producirse los mismos, se procederá a sustituir el sistema por otro de gestión pública.

3. Los plazos de la programación relativos a la iniciación y finalización de las obras de urbanización establecidos en las Normas Particulares para cada Unidad de Ejecución, se entenderán que son plazos máximos para el cumplimiento del deber de urbanizar, por lo que finalizada la anualidad prevista para el inicio o culminación de la urbanización, sin producirse el respectivo cumplimiento, producirán los efectos previstos en la legislación vigente.

4. No obstante, el Plan Parcial o en su caso, en el Proyecto de Urbanización, podrán ampliar justificadamente los anteriores plazos relativos al deber de urbanización, siempre que estuviese constituida la Junta de Compensación.

#### **Artículo 2.3.11 Formas de gestión del sistema.**

1. El Ayuntamiento podrá optar en el sistema de actuación por expropiación entre:

- a. La gestión directa, efectuando la ejecución y encomendando la realización material de las obras a contratista seleccionado por el procedimiento previsto en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.
- b. La gestión indirecta, en la que se concede la actividad de ejecución mediante la convocatoria del correspondiente concurso o a iniciativa presentada por agente urbanizador. En este caso el concesionario asumirá la condición de beneficiario de la expropiación.

2. En la gestión indirecta por concesión del sistema a iniciativa de agente urbanizador, el procedimiento seguirá lo establecido en la LOUA.

#### **Artículo 2.3.12 La Expropiación forzosa.**

1. Según lo previsto en el Título IV del RDL 2/2008, Texto refundido de la ley de suelo y en la legislación urbanística la expropiación forzosa se aplicará en los siguientes supuestos:

- a. Cuando se haya establecido como sistema de actuación para la ejecución de las previsiones de una unidad de ejecución.
- b. Para la adquisición de terrenos con destino a los Sistemas Generales localizados en cualquier clase de suelo así como para la obtención de dotaciones públicas locales no incluidas en la delimitación de una unidad de ejecución.
- c. Para la adquisición anticipada de terrenos con destino a cualquier clase de dotación pública incluidos en unidades de ejecución en los casos de necesidad urgente.
- d. Para la adquisición de bienes que hayan de incorporarse al Patrimonio Municipal del Suelo.
- e. Para la obtención de terrenos destinados en el instrumento de planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública así como a otros usos declarados de interés social.
- f. En los casos de incumplimiento de la función social de la propiedad motivada por:
  - \_La realización de actos de parcelación o reparcelación, uso del suelo o edificación constitutivos legalmente de infracción urbanística grave.
  - \_La inobservancia de los plazos para la formulación o tramitación del instrumento de planeamiento.
  - \_La inobservancia de los plazos para la ejecución total del planeamiento o de algunas de sus fases.
  - \_La inobservancia del deber de conservación o de rehabilitación de los inmuebles, cuando éste sea legalmente exigible.

- g. A los edificios en situación de fuera de ordenación integral por estar expresamente previsto en el instrumento de planeamiento su adaptación obligatoria a la ordenación urbanística y resultar manifiestamente incompatibles e inadecuados.
- h. A los bienes inmuebles en situación de ejecución, por sustitución al haber incumplido el deber de edificar.
- i. A los terrenos que sean necesarios para la ejecución de los proyectos de obras públicas ordinarias aprobados.
- j. En los demás casos previstos por la legislación general aplicable.

2. En todas las expropiaciones por razón del urbanismo la Administración Urbanística Actuante podrá optar por aplicar el procedimiento de tasación conjunta o individualizada.

3. El coste de las expropiaciones cuando se refieran a bienes y derechos cuya privación y ocupación temporal sean necesarios para la ejecución de los sistemas generales o de algunos de sus elementos cuando no estén incorporados a una unidad de ejecución o adscrita a Áreas de Reparto, cuando no fuera posible su adquisición mediante los instrumentos de reparto de cargas y beneficios derivados del planeamiento, podrá ser repercutido sobre los que resultaren especialmente beneficiados de la actuación urbanística mediante la imposición de contribuciones especiales. De igual forma, podrá el Ayuntamiento, repercutir el coste de las obras de urbanización o del establecimiento o ampliación de servicios públicos mediante contribuciones especiales cuando no proceda la delimitación de unidades de ejecución.

4. Las contribuciones especiales se tramitarán por el procedimiento establecido en la legislación reguladora de las Haciendas Locales.

#### SECCION 4ª. LA GESTIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS

##### **Artículo 2.3.13 Disposiciones generales para la Gestión.**

1. Para la ejecución del Plan es preciso la delimitación de unidades de ejecución dentro de cada área de reparto, salvo en los supuestos de actuaciones asistemáticas u obras ordinarias en suelo urbano o cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales.

2. Las unidades de ejecución se han delimitado de forma que permiten el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización. No obstante pueden modificarse o delimitarse nuevas unidades de ejecución en suelo urbano siguiendo el procedimiento previsto en la legislación vigente.

3. Las unidades de ejecución se desarrollarán por alguno de los sistemas de actuación previstos en la LOUA: compensación, cooperación o expropiación, según se determina en las condiciones particulares establecidas en estas Normas para cada caso.

4. La modificación justificada del sistema elegido para una unidad de ejecución podrá modificarse de oficio o a petición de los afectados previa aprobación por el Ayuntamiento y siguiendo la tramitación correspondiente.

5. En la tramitación de los instrumentos de gestión adecuados a cada sistema: proyecto de reparcelación o expropiación se seguirán los procedimientos establecidos en la legislación urbanística para cada caso, teniendo en cuenta los criterios sobre valoraciones de los terrenos y demás bienes afectados contenidos en la legislación estatal, RDL 2/2008, Texto refundido de la ley de suelo.

6. La obtención de terrenos dotacionales podrá hacerse en el caso de sistemas generales en suelo urbano por los procedimientos previstos de actuación en las unidades de ejecución o por expropiación u ocupación directa según establece la LOUA. Si los terrenos dotacionales tienen en su calificación carácter local y no están incluidos en unidades de ejecución pueden obtenerse por cesión y transferencia de aprovechamientos o en defecto de lo anterior por expropiación u ocupación directa.

7. En suelo urbano no consolidado, no incluido en unidades de ejecución, el ajuste entre los aprovechamientos susceptibles de apropiación y los reales permitidos para dicho sector por el Plan, podrá realizarse por el sistema de Transferencias de aprovechamiento y según el procedimiento establecido en la LOUA. El titular puede adquirir los aprovechamientos precisos a otro propietario con exceso o cuyo terreno se encuentre calificado como de uso dotacional público, no incluido en unidad de ejecución, o adquirir al Ayuntamiento los aprovechamientos precisos.

##### **Artículo 2.3.14 Las transferencias de aprovechamiento en suelo urbano.**

1. Los propietarios de una parcela o solar pueden transferir el aprovechamiento subjetivo que les corresponda y no puedan materializar en una u otro a otras parcelas o solares en situación inversa, es decir, que tengan atribuido un aprovechamiento objetivo superior al que corresponda a sus propietarios. La transferencia determina la justa distribución del aprovechamiento objetivo entre los propietarios intervinientes y legítima su materialización por éstos.

2. La transferencia de aprovechamiento deberá ser aprobada por el municipio, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las parcelas o solares implicados. Las transferencias de aprovechamientos urbanísticos serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, en los términos de su legislación reguladora.

3. La eficacia de toda transferencia requiere la cesión gratuita al municipio, libre de cargas y en pleno dominio, de las superficies de suelo de que traiga causa el aprovechamiento subjetivo que sea objeto de transferencia y la equivalencia, en términos de valor urbanístico, entre dicho aprovechamiento subjetivo y el aprovechamiento objetivo que sea atribuido por razón de éste.

4. Las transferencias de aprovechamiento convenidas por los propietarios para el cumplimiento de sus deberes y obligaciones urbanísticos y el cumplimiento del principio de justa distribución de beneficios y cargas se tramitarán y aprobarán por la Administración actuante conforme a lo dispuesto en los apartados anteriores.

**Artículo 2.3.15 Reservas de aprovechamiento.**

1. Con motivo de la obtención, conforme a la legislación urbanística vigente, de los terrenos calificados por el Plan General con destino dotacional público, podrá hacerse reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente a la titularidad de dichos terrenos, para su posterior transferencia. También podrán hacerse reservas de aprovechamiento a favor de aquellos particulares que, acordando su contra prestación en aprovechamiento urbanístico, hayan asumido la responsabilidad de la ejecución de la urbanización. Según que la transmisión determinante de la obtención sea a título oneroso o gratuito, podrá hacer la reserva en su favor:

- a. El propietario del terreno cedido gratuitamente a la Administración competente. Procederá la reserva de aprovechamiento, con motivo de una cesión de terrenos, cuando no sea posible su materialización, en términos de aprovechamiento objetivo, directa e inmediatamente.
- b. La Administración o la persona que sufrague el precio del terreno dotacional, cuando éste se adquiriera para su destino público en virtud de una transmisión onerosa. No habrá lugar a la reserva de aprovechamiento si la adquisición onerosa del terreno dotacional público va acompañada, por expropiación conjunta tasada a un precio medio, con la de otros terrenos con aprovechamiento objetivo equivalente al terreno dotacional público.

2. Cuando el aprovechamiento subjetivo que, en conjunto, corresponda a los propietarios afectados por una actuación urbanizadora sea inferior al aprovechamiento objetivo total de los terrenos comprendidos en la correspondiente unidad de ejecución, la Administración o la persona que asuma la diferencia podrá reservarse el aprovechamiento que corresponda a la misma.

3. La reserva de aprovechamiento deberá ser aprobada por el Ayuntamiento, no pudiendo denegarse su aprobación si, en su día, se aceptó la cesión de que traiga causa la reserva.

4. El titular de una reserva de aprovechamiento tendrá derecho a una compensación económica y a tal fin podrá solicitar la expropiación, cuando hayan transcurrido más de tres años desde la constitución de la reserva sin que haya podido materializar su derecho por causas no imputables al mismo.

**Artículo 2.3.16 Compensaciones monetarias sustitutivas.**

1. Con ocasión de la solicitud de licencia de edificación, el Ayuntamiento podrá transmitir, directamente y por precio a satisfacer en metálico, la totalidad o parte del aprovechamiento objetivo atribuido a parcelas o solares urbanos que exceda del aprovechamiento subjetivo correspondiente a su propietario o propietarios.

2. El Ayuntamiento podrá aprobar un cuadro indicativo de valores de repercusión de suelo expresivo de los precios máximos que prevé pagar por la adquisición o expropiación de suelo para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo. Dichos valores se calcularán de conformidad con la normativa técnica de valoración catastral, previo informe de la Administración tributaria. Si ésta informara de la existencia de

una ponencia de valores vigente y aplicable a los efectos de la gestión y valoración urbanística, no procederá aprobar el referido cuadro, pudiendo el municipio acordar la utilización de la ponencia con los fines expresados. Los valores se revisarán de inmediato para adaptarlos a las resoluciones administrativas o judiciales que determinen justiprecios de expedientes de expropiación. La vigencia máxima e improrrogable del cuadro será de tres años.

3. El pago por el aprovechamiento excedente en los términos del apartado 1 deberá ser previo o simultáneo a la obtención de la licencia de obras.

4. La adquisición en metálico de aprovechamiento objetivo tendrá carácter subsidiario respecto de la regulada en los dos artículos precedentes.

**Artículo 2.3.17 Otras formas de ejecución.**

1. Constituyen excepciones a la ejecución sistemática los siguientes supuestos:

- a. La ejecución de los sistemas generales no incluidos en la delimitación de una unidad de ejecución. De igual forma, podrá anticiparse la ejecución de infraestructuras calificadas de sistemas generales o locales incluidas en el ámbito de una unidad de ejecución o sectores de suelo urbanizable en todas sus categorías sin que se haya aprobado el correspondiente proyecto redistributivo si resulta urgente su materialización.
- b. La edificación de los solares del suelo urbano consolidado.
- c. Los terrenos del suelo urbano no consolidado que incluidos en Áreas de Reparto se encuentren excluidos de los ámbitos en los que se prevé la delimitación de unidades de ejecución y deban ser objeto de transferencias de aprovechamientos urbanísticos para satisfacer los deberes de cesión de terrenos con destino a usos públicos y materialización del aprovechamiento correspondiente a la Administración Urbanística, así como de compensación económica para el cumplimiento del deber de financiar los gastos de urbanización en la hipótesis de que no se asuma directamente por los propietarios su ejecución.
- d. Las actuaciones de edificación en parcelas derivadas del Registro municipal de solares y edificaciones ruinosas, según lo previsto en el artículo 150 de la LOUA.

2. El suelo preciso para la ejecución de las dotaciones asistemáticas o de obras ordinarias se obtendrá por:

- a. Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación voluntaria.
- b. Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico
- c. Cesión gratuita vinculada a la Transferencia de Aprovechamientos Urbanísticos en suelos urbanos no consolidados no integrados en unidades de ejecución.

- d. Por expropiación forzosa
- e. Por acuerdo de compra o permuta.

#### **Artículo 2.3.18 El Registro de Transferencias de Aprovechamientos.**

1. Por el Ayuntamiento se creará el Registro de Transferencias de Aprovechamientos, adaptando el actual Registro municipal a las disposiciones de la legislación urbanística vigente.
2. En el Registro de Transferencias de Aprovechamientos se inscribirán, al menos, los siguientes actos:
  - a. Los acuerdos de cesión o distribución de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre particulares.
  - b. Los acuerdos de transferencia de aprovechamientos urbanísticos que, por cualquier título, hayan sido celebrados entre la Administración actuante y los particulares.
  - c. Los acuerdos de aprobación de las reservas de aprovechamiento, así como su posterior materialización o compensación sustitutiva, en su caso.
3. Para la inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos será preciso acreditar la titularidad de la parcela o parcelas a que la transferencia se refiera, exigiéndose, en caso de existencia de cargas, la conformidad de aquellos a cuyo favor figure la citada carga.

### **CAPITULO 4. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO Y LA VIVIENDA.**

#### **SECCION 1ª. LA INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO**

##### **Artículo 2.4.1 El Patrimonio Municipal de Suelo.**

1. El Ayuntamiento deberá mantener y gestionar el Patrimonio Municipal de Suelo, ya constituido adaptándolo en su caso a modificación de las anteriores, así como a la legislación estatal, RDL 2/2008, Texto refundido de la ley de suelo y a las disposiciones de la LOUA, con las siguientes finalidades:
  - a. Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
  - b. Facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.
  - c. Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo, de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios.
  - d. Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

2. Los bienes y recursos que, conforme a lo dispuesto en la legislación estatal, RDL 2/2008, Texto refundido de la ley de suelo y teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 72 de la LOUA, deban integrar legalmente el Patrimonio Municipal de suelo estarán sometidos al régimen que para ellos se dispone en dichas Leyes.

3. La gestión de los patrimonios públicos de suelo podrá realizarse por las Administraciones titulares o encomendarse a organismos o entidades pertenecientes a las mismas cuyo capital social sea exclusivo de la Administración titular.

##### **Artículo 2.4.2 Bienes y recursos integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo.**

1. De acuerdo con la legislación estatal, RDL 2/2008, Texto refundido de la ley de suelo y la LOUA, integrarán el Patrimonio Municipal de Suelo:
  - a. Los bienes patrimoniales incorporados por decisión del Ayuntamiento. Dicha incorporación podrá ser limitada temporalmente o quedar sujeta a condiciones concretas.
  - b. Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones que correspondan a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico por ministerio de la ley o en virtud de convenio urbanístico.
  - c. Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico.
  - d. Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable, de las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas, así como cualesquiera otros expresamente previstos en la LOUA.
  - e. Los terrenos y las construcciones adquiridos por el Ayuntamiento en virtud de cualquier título con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en la LOUA.
  - f. Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos.
2. Las reservas de terrenos.
  - a. Por determinación del Plan General se podrá establecer en cualquier clase de suelo reservas de terrenos de posible adquisición para la ampliación del Patrimonio Municipal de suelo. En todo caso se podrá proceder a la delimitación de la reserva de suelo siguiendo el procedimiento previsto para la delimitación de las unidades de ejecución.
  - b. El establecimiento o la delimitación de las reservas de terrenos con la finalidad expresada en los apartados anteriores comporta:
    - \_La declaración de la utilidad pública y la necesidad de la ocupación a efectos

de expropiación forzosa por un tiempo máximo de cinco años, prorrogable una sola vez por otros dos. La prórroga deberá fundarse en causa justificada y acordarse por el Ayuntamiento previa información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo común de veinte días, procediéndose a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

\_La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas a los derechos de tanteo y retracto previstos en esta Ley en favor del Ayuntamiento.

c. El derecho de tanteo y retracto se ejercerá por el Ayuntamiento en las áreas que resultan clasificadas como suelo urbanizable y en suelo urbano en las que se señalen expresamente mediante el oportuno expediente. Se incluye también el derecho de tanteo y retracto a la relación de inmuebles que se recogen en el Catálogo de este Plan General.

#### **Artículo 2.4.3. Destino de los bienes integrantes del Patrimonio Municipal de suelo.**

1. Los terrenos y construcciones que integren el Patrimonio Municipal de suelo deberán ser destinados, según lo previsto en el Artículo 39 de la legislación estatal, RDL 2/2008, Texto refundido de la ley de suelo y de acuerdo con su calificación urbanística a lo siguiente:

- a. En suelo residencial, a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Excepcionalmente, y previa declaración motivada del Ayuntamiento, se podrán enajenar estos bienes para la construcción de otros tipos de viviendas siempre que su destino se encuentre justificado por las determinaciones urbanísticas y redunde en una mejor gestión del patrimonio público de suelo.
- b. A usos declarados de interés público, bien por disposición normativa previa o por planeamiento, bien por decisión del órgano competente de la Administración que corresponda.
- c. A cualquiera de los usos admitidos por el planeamiento, cuando así sea conveniente para la ejecución de éste, tal destino redunde en una mejor gestión del correspondiente patrimonio público de suelo y así se declare motivadamente por el Ayuntamiento por su interés público o social.

2. Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán a:

- a. Con carácter preferente, la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- b. La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del correspondiente patrimonio público de suelo.
- c. La promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

d. La ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada.

e. Para este último caso se establece el 25% como porcentaje máximo del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos, como cantidad de aplicación.

### **SECCION 2ª: LA VIVIENDA PROTEGIDA**

#### **Artículo 2.4.4 La Calificación de Viviendas Protegidas.**

1. Son determinaciones estructurales del presente Plan General:

- a. La calificación urbanística pormenorizada de Vivienda Protegida.
- b. La distribución cuantitativa que de esta calificación se hace en las fichas de las Normas Particulares correspondientes a determinados sectores de suelo urbanizable y ámbitos del suelo urbano no consolidado.

2. En aquellos casos en los que el presente Plan establece una reserva mínima de viviendas protegidas únicamente podrán destinarse a Viviendas de Protección Oficial conforme a la normativa vigente en cada momento.

#### **Artículo 2.4.5 Instrumentos de ordenación para la ubicación en parcelas edificables de las Viviendas Protegidas.**

La ubicación concreta de la calificación de Viviendas Protegidas en parcelas resultantes en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el siguiente instrumento de planeamiento:

- a. En el Plan General en los sectores de suelo urbanizable ordenado.
- b. El Plan Parcial en los sectores de suelo urbanizable sectorizado.
- c. El Plan Especial en las áreas de reforma interior con ordenación pormenorizada diferida.
- d. El Estudio de Detalle en los sectores y áreas de reforma interior de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa. No obstante, si en ésta se propone una única manzana o parcela resultante, resultará innecesaria la formulación del Estudio de Detalle, bastando que el proyecto de reparcelación establezca el porcentaje de vinculación correspondiente al uso de vivienda protegida. Si la manzana o parcela resultante es susceptible de segregación, deberá el proyecto de parcelación identificar necesariamente aquellas parcelas en las que se debe materializar el aprovechamiento correspondiente a la calificación de vivienda protegida.

#### **Artículo 2.4.6 Cómputo de la reserva mínima de Viviendas Protegidas y número de viviendas totales.**

1. De acuerdo con lo previsto en la legislación vigente: RDL 2/2008, Texto refundido de la ley de suelo y en la LOUA, el porcentaje mínimo de viviendas con la calificación de Vivienda Protegida establecida por el presente Plan, como determinación específica, en algunas de las fichas de las unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado y en sectores del suelo urbanizable con uso dominante residencial, tendrá el carácter de mínimo tanto en lo que respecta a la superficie edificable como al número de viviendas.

2. Como medida de fomento de la Vivienda Protegida se establece que el número de viviendas con la calificación de protegida que se establece en las fichas de cada sector o área de reforma interior podrá incrementarse hasta el resultado de dividir la superficie edificable asignada a este uso entre la superficie máxima construida admitida por el vigente Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, siempre que el resultado no suponga un incremento de las viviendas totales asignadas al sector o área de reforma interior en un porcentaje superior al 7,5 % o sitúe al ámbito por encima de la densidad máxima legalmente establecida en el artículo 17 de la LOUA.

#### **Artículo 2.4.7 El Patrimonio Municipal de Suelo y la calificación de Viviendas Protegidas.**

1. Los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a la Administración Urbanística Municipal en unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado y en sectores de suelo urbanizable se materializará preferentemente en parcelas calificadas de Viviendas Protegidas si el planeamiento establece esta calificación urbanística, debiendo en el seno del Proyecto de Reparcelación aplicarse el oportuno coeficiente de ponderación, que en ningún caso será superior al 75% del valor atribuido a la vivienda libre.

2. El aprovechamiento urbanístico de uso residencial correspondiente al Municipio en concepto de 10% del Aprovechamiento Medio cuando se destine a la promoción de viviendas sometidas al régimen de Viviendas Protegidas de Régimen Especial o al de Viviendas para la Integración Social podrá ser materializado en su totalidad para este uso y destino; pudiendo en este caso entenderse que el parámetro de viviendas atribuido al citado 10% del aprovechamiento urbanístico es idéntico al resultado de dividir la edificabilidad asignada a este aprovechamiento entre la superficie máxima construida, admitida por el vigente Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, a la vivienda acogida a los citados regímenes de protección.

3. El valor de los terrenos destinados a la construcción de viviendas protegidas pertenecientes al Patrimonio Municipal del Suelo, sumado al total del importe de las obras de urbanización necesarias, no podrá exceder del 15 por 100 de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta del metro cuadrado de superficie útil en el momento de la calificación o declaración de la vivienda, establecido en los correspondientes planes de vivienda de la Comunidad Autónoma, por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas.

4. Se podrá ceder gratuitamente suelo para la construcción de Viviendas de Promoción Pública en Alquiler. En el caso de que las viviendas promovidas fueran enajenadas con posterioridad, el 15 por 100 del importe de la venta deberá ser reintegrado al Patrimonio Municipal de Suelo.